



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA		
Barrio	LA ALBANIA		
Ciudad	Pereira		
Departamento	Risaralda		
Propietario	LOPEZ GUZMAN JORGE IVAN		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANTONIO MONTAÑO SABOGAL

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LOPEZ GUZMAN JORGE IVAN** ubicado en la K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA LA ALBANIA, de la ciudad de Pereira.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$177,615,000 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones seiscientos quince mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		54	M2	\$1,300,000.00	39.52%	\$70,200,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	47.25	M2	\$1,100,000.00	29.26%	\$51,975,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	50.40	M2	\$1,100,000.00	31.21%	\$55,440,000.00
TOTALES					100%	\$177,615,000

Valor en letras
Ciento setenta y siete millones seiscientos quince mil Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAANro: AVAL-24547694 C.C: 24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-24 22:47:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	177,615,000.00
Proporcional	0	177,615,000	Valor asegurable	177,615,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

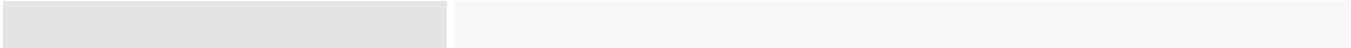
Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1088269157	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANTONIO MONTAÑO SABOGAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1088269157	Teléfono	3116252509
Email	antonio.montano9157@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LOPEZ GUZMAN JORGE IVAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA				
Conjunto					
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LA ALBANIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA</p> <p>Al inmueble se llega así: LOS 2.500 LOTES</p> <p>El inmueble consta de: (aquí, una breve descripción de las dependencias) Dos pisos: Primer piso dos alcobas, sala,cocina,baño,zona de ropas. Segundo Piso sala , dos alcobas, cocina, baño, zona de ropas</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																							
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>96</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	52	AREA CONSTRUIDA	M2	96	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$92.485.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	52	AREA CONSTRUIDA	M2	96	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$92.485.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	52																								
AREA CONSTRUIDA	M2	96																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	52																								
AREA CONSTRUIDA	M2	96																								
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$92.485.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>47.25</td></tr><tr><td>SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>50.40</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	PRIMER PISO	M2	47.25	SEGUNDO PISO	M2	50.40	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>54</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>97.65</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	54	AREA CONSTRUIDA	M2	97.65			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
PRIMER PISO	M2	47.25																								
SEGUNDO PISO	M2	50.40																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	54																								
AREA CONSTRUIDA	M2	97.65																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>88</td><td>4752</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>162</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	88	4752	Indice construcción	3	162															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	88	4752																								
Indice construcción	3	162																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	4.50																							
Fondo	12	Relación frente fondo	1:2.66																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.																									

Acuerdo Decreto	Acuerdo 035- del 2016-2027
Area Del Lote	54
Forma Del Lote	rectangulo
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	ResidencialVivienda_hasta_3_pisos
Uso Prohibido Norma	No se permiten usos del suelo o actividades incompatibles con la vivienda.
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
Indice DeContruccion	3
Antejardin	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable
Aislamiento Lateral	Ver parámetros en Ficha Cero
Altura Permitida	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.
Densidad	NO
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cubija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda). Sector NORMATIVO 12



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2116	EscrituraDePropiedad	29/07/1991	TERCERA	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
290-68116	19/02/2025	66001011000000082001 7000000000	CASA

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 11 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Observación	El inmueble objeto del avaluo no posee garaje ni cuarto util
-------------	--------------------------------------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte		Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

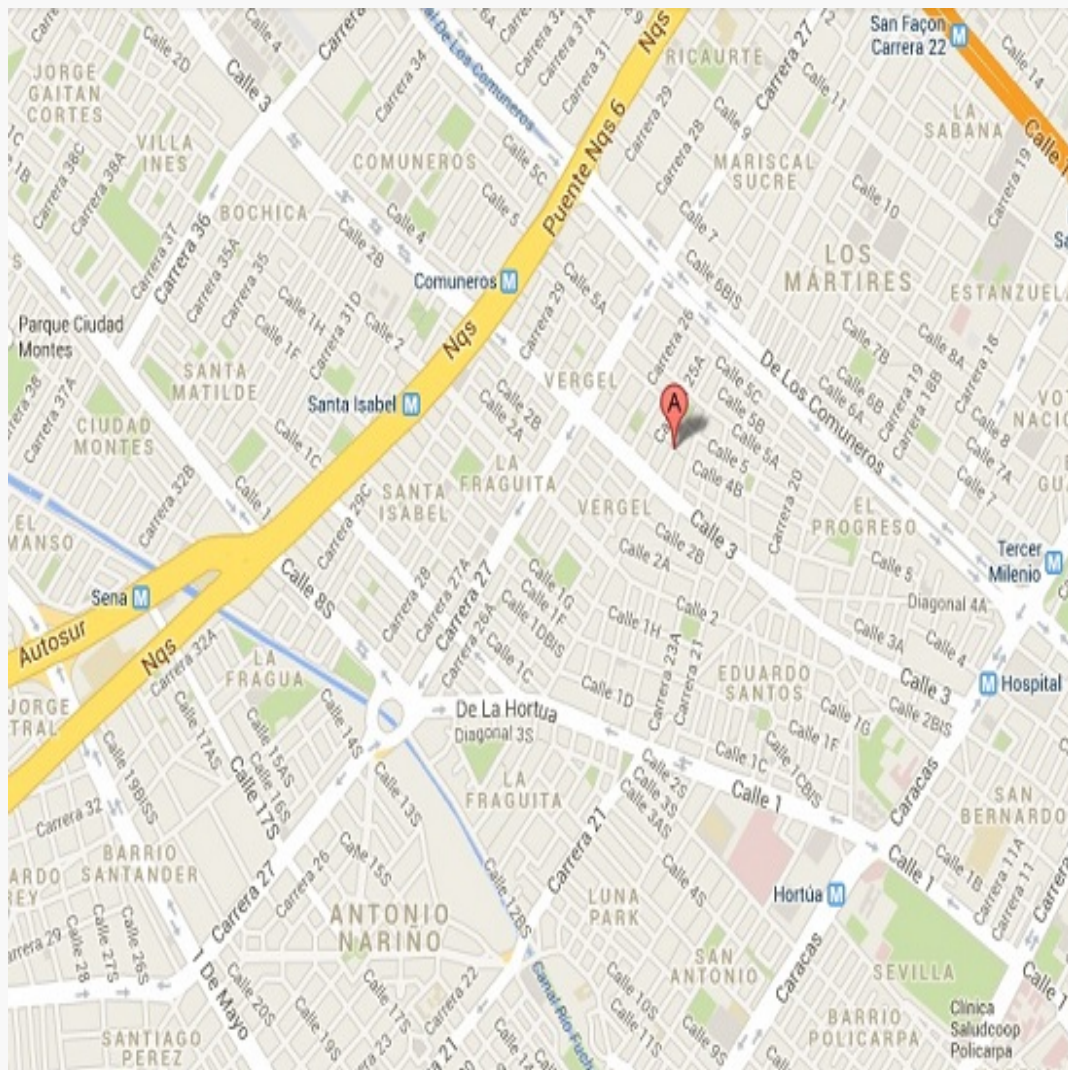
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pÑrticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	34 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

Dirección: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA | LA ALBANIA | Pereira | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.796761157058409
GEOGRAFICAS : 4° 47' 48.3396''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.73032928191937
GEOGRAFICAS : 75° 43' 49.1838''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO CUBA	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3207610139	90	120	\$1,100,000	\$132,000,000
2	BARRIO CUBA	\$270,000,000	0.99	\$267,300,000	317 4845257 Inmomarketing. Vivienda en Per	90	144	\$1,100,000	\$158,400,000
3	BARRIO CUBA	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	317 4845257 Inmomarketing. Vivienda en Pereira	63	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	BARRIO CUBA	\$250,000,000	0.99	\$247,500,000	3205686944	60	154	\$1,100,000	\$169,400,000
Del inmueble						54	97.65		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$115,000,000	\$1,277,778	1.0	1.0	1.00	\$1,277,778
2	\$108,900,000	\$1,210,000	1.0	1.0	1.00	\$1,210,000
3	\$90,000,000	\$1,428,571	1.0	1.0	1.00	\$1,428,571
4	\$78,100,000	\$1,301,667	1.0	1.0	1.00	\$1,301,667
					PROMEDIO	\$1,304,503.97
					DESV. STANDAR	\$91,371.17
					COEF. VARIACION	7.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	54	TOTAL	\$70,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	97.65	TOTAL	\$107,415,000.00
VALOR TOTAL	\$177,615,000.00					

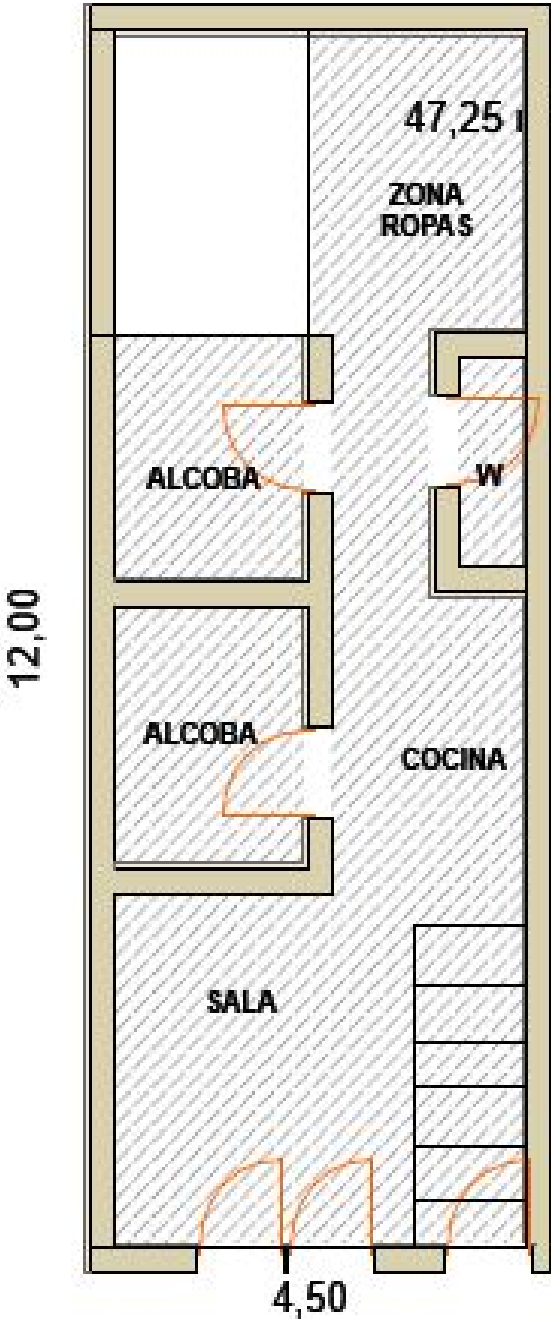
Observaciones:

Enlaces:

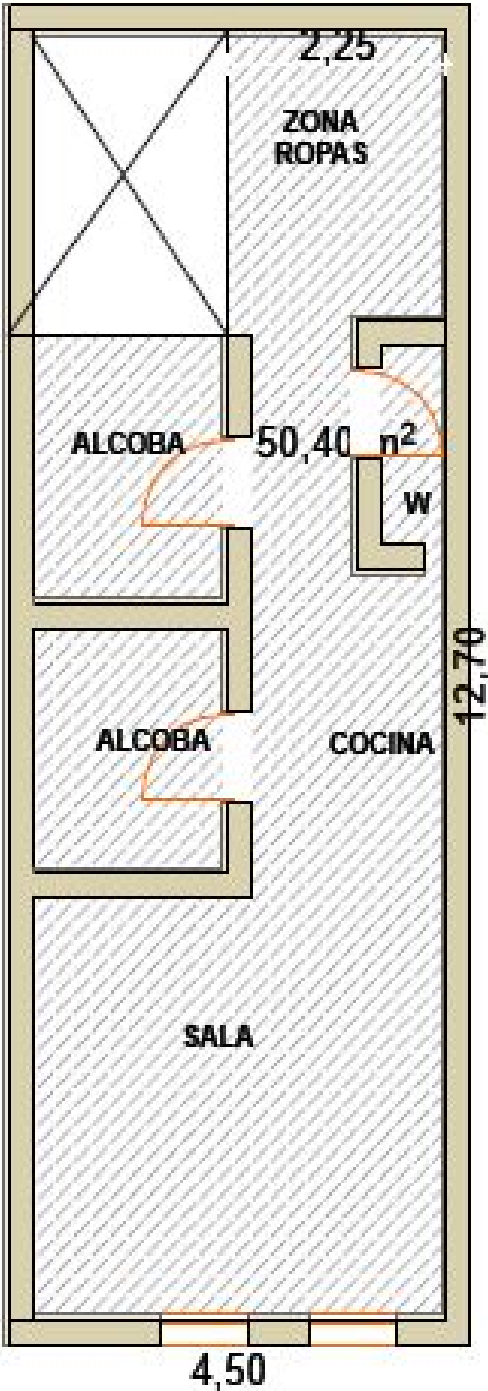
- 1.-
https://www.nuroa.com.co/adform/592000739536781362?click_type=0&pos=4&listing_id=592000739536781362&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.ijuliconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01950299-694b-784c-8831-b5874cb6004&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403209053§ion=1&l_sec=1§ionType=1&pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&l_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+rv%3A135.0%29+Gecko%2F201
- 2.-
https://www.nuroa.com.co/adform/433000738845954582?click_type=0&pos=7&listing_id=433000738845954582&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.ijuliconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01940ac4-316b-7d65-8eaa-b20405cf76ea&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403209053§ion=1&l_sec=1§ionType=1&pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&l_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+rv%3A135.0%29+Gecko%2F201
- 3.-
https://www.nuroa.com.co/adform/1870001737635880650?click_type=0&pos=19&listing_id=1870001737635880650&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.ijuliconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D019253eaf-de53-4d72-bc7f-e327a00232c6&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403209053§ion=1&l_sec=1§ionType=1&pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&l_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+rv%3A135.0%29+Gecko%2F201
- 4.-
https://www.nuroa.com.co/adform/5060006701434803416?click_type=0&pos=2&listing_id=5060006701434803416&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.ijuliconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D0a2bac-f67c-3f5c-bcd7-b6c1190dc598&searchType=1&page=2&seo_link_id=1403209053§ion=1&l_sec=1§ionType=1&pageViewId=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&l_pvid=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+rv%3A135.0%29+Gecko%2F201

00101+Firefox%2F135.0&browser=1&isHuman=true&userip=190.151.239.154&what=casa+cuba+pereira&search_terms=casa+cuba+pereira&origin=2&t_or=2&splitTestId=0	00101+Firefox%2F135.0&browser=1&isHuman=true&userip=190.151.239.154&what=casa+cuba+pereira&search_terms=casa+cuba+pereira&origin=2&t_or=2&splitTestId=0	00101+Firefox%2F135.0&browser=1&isHuman=true&userip=190.151.239.154&what=casa+cuba+pereira&search_terms=casa+cuba+pereira&origin=2&t_or=2&splitTestId=0	0100101+Firefox%2F135.0&browser=1&isHuman=true&userip=190.151.239.154&what=casa+cuba+pereira&search_terms=casa+cuba+pereira&origin=2&t_or=2&splitTestId=0
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Plano



PIMER PISO AREA 47,25 M2



SEGUNDO PISO AREA 50,40 M2

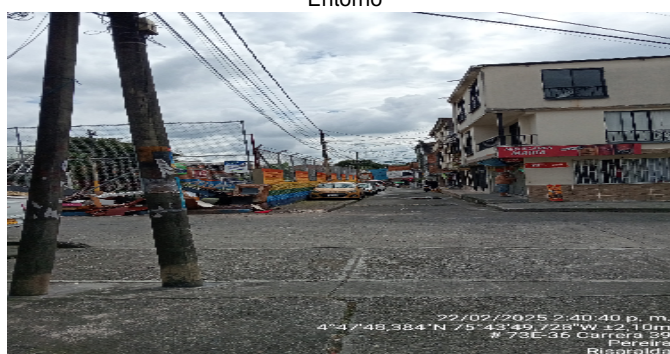
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes



VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1088269157



PIN de Validación: b98c0a14

<https://www.raa.org.co>

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



<https://www.rsg.com.co>





PIN de Validación: b98c0a14

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.



PIN de Validación: b98c0af4



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA
 Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACIÓN STA LUCIA
 Teléfono: 3122700177
 Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
 Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
 Administrador Financiero - Universidad del Quindío

RAA AVALUO: LRCAJA-1088269157

Que revisados los archivos de antecedentes de conducta disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b98c0af4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal



PIN de Validación: b98c0a14



RAA AVALUO: LRCAJA-1088269157 M.I.: 290-68116



CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010110000000820017000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-68116

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA

Se expide a solicitud del interesado a los 21 días del mes de Febrero de 2025

Atentamente

Escrito con Certificación
CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica
Secretaría de Planeación Municipal

Código de verificación: 201508

Verifique en: estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/

Servicio en línea

Alcaldía trabaja para avanzar hacia una ciudad digital

*Decreto N°013 del 4 de enero de 2011, por medio del cual se autoriza
la utilización de la firma mecánica*



1:22

4G

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo caja honor antonio
montaño

Nombre del pagador: Antonio de Jesús
montaño sabogal

Identificación: 1088269157

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1148600385

Cód. del pedido: 801

Id pago: 2620

Ticket: 7136300801

Fecha de pago: 23/12/2024 01:21:00.0