



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_142735

Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CALLE 3A #7E-194 ACTUAL	
Barrio	Sector Calle 3A	
Ciudad	Ansermanuevo	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE

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 **MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE** ubicado en la CALLE 3A #7E-194 ACTUAL Sector Calle 3A, de la ciudad de Ansermanuevo.

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 \$1,521,320,910.00 pesos m/cte (Mil quinientos veintiunomillones trescientos veinte mil novecientos diez).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	1564.00	M2	\$350,000.00	35.98%	\$547,400,000.00
Area Construida	Vivienda	470.00	M2	\$2,004,053.00	61.91%	\$941,904,910.00
Area Construida	Piscina	58.00	M2	\$552,000.00	2.10%	\$32,016,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,521,320,910.00</b>

Valor en letras

Mil quinientos veintiunomillones trescientos veinte mil novecientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante



IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
RAA Nro: AVAL-18468387  
C.C: 18468387

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-882229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
				1,521,320,910.00
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2023_14 2735	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	2472407	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	2472407	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 3A #7E-194 ACTUAL				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Ansermanuevo	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Sector Calle 3A	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Lote - construcción	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 1564.00 m <sup>2</sup> y construcción de en una superficie total de 470.00 m <sup>2</sup> . Se encuentra ubicado en la Calle 3A #7E-194 del municipio de Ansermanuevo, Valle del Cauca. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1564.00	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	470.00	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1564.00	AREA DE TERRENO	M2	1564.00
AREA PISO 1	M2	375.80	AREA CONSTRUIDA	M2	470.00
AREA PISO 2	M2	44.45			
AREA SÁTANO	M2	78.50			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	-	0
Indice construcción	-	0

<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	-	
<b>Fondo</b>	-	<b>Relación frente fondo</b>	-	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo municipal 004 de 2001 - PBOT Ansermanuevo
<b>Area Del Lote</b>	1564.00
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	-
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	No especifica para la zona.
<b>Uso Compatible Norma</b>	-
<b>Uso Condicionado Norma</b>	-
<b>Uso Prohibido Norma</b>	-
<b>Tratamiento</b>	-
<b>Indice DeOcupacion</b>	El índice de ocupación es libre.
<b>Indice DeContrucción</b>	-
<b>Antejardin</b>	-
<b>AislamientoPosterior</b>	Altura de 3.00 m - 6.00 m Distancia de 4.00 m
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige.
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos / 9 m.
<b>Densidad</b>	-
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	-
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	-
<b>Suelos De Proteccion</b>	-
<b>Patrimonio</b>	-
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Acuerdo municipal 004 de 2001 - PBOT Ansermanuevo            Usos: No especifica para la zona.            Índice de ocupación: El índice de ocupación es libre.            Aislamiento Lateral: No se exige.            Aislamiento Posterior: Altura de 3.00 m - 6.00 m Distancia de 4.00 m            Altura permitida: 3 pisos / 9 m.</p> <p>Link de descarga PBOT:  <a href="https://www.ansermanuevalle.gov.co/planes/pbot-2012-2015">https://www.ansermanuevalle.gov.co/planes/pbot-2012-2015</a></p> <p><a href="https://ansermanuevalledecauca.micolombiadigital.gov.co/sites/ansermanuevalledecauca/content/files/000021/1044_pbotansermanuevo_con_modificaciones.pdf">https://ansermanuevalledecauca.micolombiadigital.gov.co/sites/ansermanuevalledecauca/content/files/000021/1044_pbotansermanuevo_con_modificaciones.pdf</a></p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3208	EscrituraDePropiedad	31/10/2016	2 <sup>a</sup> Cartago	Cartago

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-83535	02/02/2023	7604101000000017024	Casa 4000000000

**Observación** Información tomada de documentación suministrada.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		2

**Observación** El inmueble cuenta con un sótano con capacidad para estacionamiento de dos vehículos.

## DEL ENTORNO

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

<b>Uso predominante</b>	Agrícola	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes		100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El entorno es tranquilo, con una dinámica similar al la del suelo suburbano, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías principal que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte, además de conectar con el casco urbano del municipio, donde se encuentran equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	Si	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Aislada	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	10 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	La estructura corresponde al sistema aporticado en buen estado de conservación. Edad aparente: 10 años				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	4	<b>Estar</b>	2
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	1	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 3, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Closet: 4, Baño privado: 4, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Fachada en Ladrillo a la vista, Revestimiento en piedra y graniplast; Pisos generales en porcelanato de diferentes formatos; Muros en vinilo y ladrillo a la vista; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica, con división en vidrio templado; Cocina integral con mesón en quarztone; Cubierta en teja de barro.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 3A #7E-194 ACTUAL | Sector Calle 3A | Ansermanuevo | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7925  
GEOGRAFICAS : 4° 47' 33''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.98833333333333  
GEOGRAFICAS : 75° 59' 18''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio El Prado - Cartago	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	3017723162	408.00	256.00	\$1,600,000	\$409,600,000
2	Barrio El Prado - Cartago	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3017723162	156.00	260.00	\$1,400,000	\$364,000,000
3	Barrio El Prado - Cartago	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	3008038480	198.00	198.00	\$1,000,000	\$198,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>1564.00</b>	<b>470.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$160,400,000	\$393,137	0.97	0.93	0.90	\$354,649
2	\$63,500,000	\$407,051	0.95	0.93	0.88	\$359,630
3	\$72,000,000	\$363,636	0.95	0.93	0.88	\$321,273
					PROMEDIO	\$345,183.88
					DESV. STANDAR	\$20,856.88
					COEF. VARIACION	6.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,000.00	AREA	1564.00	TOTAL	\$547,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	470.00	TOTAL	\$940,000,000.00
VALOR TOTAL		\$1,487,400,000.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Debido a la escasez de ofertas similares en el mismo municipio, se realiza búsqueda de nuevas ofertas con características similares en el municipio de Cartago por encontrarse más cercano.

**Enlaces:**

1.-[https://sauzalinmobiliaria.com/collections/propiedades-en-venta/products/casa-en-el-barrio-el-prado-12\\_pos=108\\_id=8c109ca12&\\_ss=r](https://sauzalinmobiliaria.com/collections/propiedades-en-venta/products/casa-en-el-barrio-el-prado-12_pos=108_id=8c109ca12&_ss=r)

2.-[https://sauzalinmobiliaria.com/collections/propiedades-en-venta/products/casa-en-el-tradicional-barrio-el-prado07\\_pos=54\\_id=8c109ca12&\\_ss=r](https://sauzalinmobiliaria.com/collections/propiedades-en-venta/products/casa-en-el-tradicional-barrio-el-prado07_pos=54_id=8c109ca12&_ss=r)

3.-<https://www.angelnarainmobiliaria.com/propiedades/casa-en-venta-en-el-prado-4/>

## REPOSICION

### CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL - VIVIENDA

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	470.00
Area construida vendible	470.00
Valor M2 construido	\$2,121,364
Valor reposición M2	\$997,041,080
Valor reposición presupuesto M2	\$2,121,364
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,121,364
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	5.53 %
Valor reposición depreciado	\$2,004,053
Valor adoptado depreciado	\$2,004,053
<b>Valor total</b>	<b>\$941,904,910</b>

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

## PISCINA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	58.00
Area construida vendible	58.00
Valor M2 construido	\$600,000
Valor reposición M2	\$34,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$600,000
Fuente	Propia
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$600,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fitto y Corvini %	8 %
Valor reposición depreciado	\$552,000
Valor adoptado depreciado	\$552,000
<b>Valor total</b>	<b>\$32,016,000</b>

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



## FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala



## FOTOS

Sala



Sala



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS

Patio Interior



Patio Interior



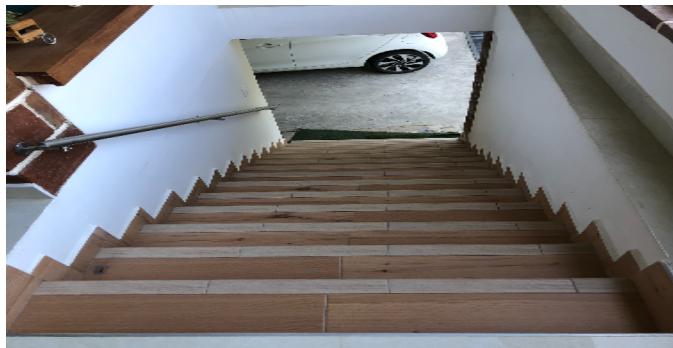
Patio Interior



Escalera



Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



## FOTOS

Centro de Estudio



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



## FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Habitación 3



## FOTOS

Habitación 3



Guardarropa 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



## FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Acceso peatonal - PÃ©rgola



Acceso vehicular



## FOTOS

BBQ - Kiosco



Corredor



Corredor



Corredor



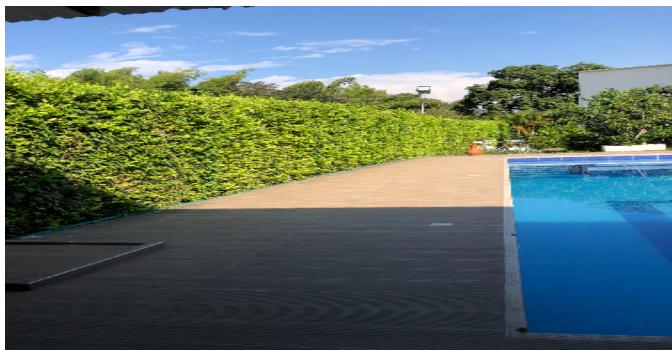
Estar



Piscina



Piscina



Piscina



## FOTOS

Vestier



Cuarto de mÁquinas



Zona de juegos



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**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--- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**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 valuador 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 valuador 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 recibido del 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 sufren 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 CO\_PRG\_2023\_142735



PIN de Validación: b0650a92



<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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0650a92

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0650a92

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**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.



PIN de Validación: b0650a92

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**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  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arqivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387.

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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: b0650a92



### PIN DE VALIDACIÓN

**b0650a92**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal