


INFORME DE AVALUO LRCAJA-28922708
RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-------------------------------------------|
| CLIENTE | MARIA AMPARO ACOSTA JURADO |
| NIT / C.C CLIENTE | 28922708 |
| DIRECCIÓN | MANZANA 37 LOTE #1 URBANIZACIÓN LA GRECIA |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | La Grecia |
| CIUDAD | Armenia |
| DEPARTAMENTO | Quindío |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 18468387 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|-------------------------------------------------|
| FECHA VISITA | 17/02/2023 |
| FECHA INFORME | 20/02/2023 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 21 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | 0 |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | DYLLANS STHEVEN ACOSTA | | | | |
| NUM. | 2757 Escritura De | NOTARIA | 1ª Armenia | FECHA | 27/08/2018 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Armenia | DEPTO | Quindío | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 630010103000011570010000000000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | LICENCIAS 63001-1-23-0219 | | | | |
| NOMBRE DEL CO | No aplica | | | | |
| NUNTO/EDIFICIO | | | | | |
| VALOR ADMINIS | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |
| RACIÓN | | | | | |

| | |
|-----------|------------|
| M. INMOB. | Nº |
| Casa | 280-129892 |

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.50 m² (5.50 m x 11.00 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 137.69 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Grecia Manzana 37 # 1, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|----------|----------|---|---------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 5 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |

| | | | | | |
|-------------|----|-----------|----|------------|----|
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |
| Integral | NO | | | | |
| Vivienda | | | | | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|---------|
| Sala | Sencillo | Regular |
| Comedor | Sencillo | Regular |
| Cocina | Sencillo | Regular |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Regular |
| Techo | Sencillo | No hay |
| Muro | Sencillo | Regular |
| Carpintería | Sencillo | Regular |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| | | | | tora | |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,209,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,385,599.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387
RAA: AVAL-18468387

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| Uso Principal Según Norma | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| Uso Compatible Según Norma | Comercio, Servicios, Dotacional. |
| Uso Condicionado Según Norma | - |
| Uso Prohibido Según Norma | - |
| Amenaza Riesgo Inundación | - |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | - |
| Suelos De Protección | - |
| Patrimonio | - |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote | 60.50 | Frente | 5.50 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 11.00 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:2 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A. |
| Antejardín | |
| Uso principal | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| Altura permitida pisos | 3 pisos. |
| Aislamiento posterior | Para VIS 2 m. |
| Índice de ocupación | 0.80 |
| Índice de construcción: | - |
| No. De Unidades: | - |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60.50 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | - |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 96.584.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60.50 |
| AREA PISO 1 | M2 | 60.50 |
| AREA PISO 2 | M2 | 77.19 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|----------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60.50 |
| AREA PISO 1 licencia | M2 | 60.50 |
| AREA PISO 2 licencia | M2 | 74.39 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | mas de 500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Regular | 100-200 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 2 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 79 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | MANZANA 37 LOTE #1 URBANIZACIÓN LA GRECIA |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2002 |

Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

LICENCIA: <https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230605130686191.pdf>

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|---------------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Lote de terreno | 60.50 | M2 | \$460,000.00 | 15.79% | \$27,830,000.00 |
| Area Construida | Construcción piso 1 | 60.50 | M2 | \$1,100,000.00 | 37.77% | \$66,550,000.00 |
| Area Construida | Construcción piso 2 | 74.39 | M2 | \$1,100,000.00 | 46.44% | \$81,829,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$176,209,000.00 |

Valor en letras

Ciento setenta y seis millones doscientos nueve mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$176,209,000.00

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 15 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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 media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | El sector se encuentra consolidado para el uso de vivienda unifamiliar, solo se observan modificaciones y/o adecuaciones de las construcciones existentes. |

SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.50 m² (5.50 m x 11.00 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 137.69 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Grecia Manzana 37 # 1, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, centro de salud, central de abastos y otros de uso recreativo.

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

Se observa intervención sobre la estructura con una ampliación a segundo piso y proyección de losa para tercer piso. No se suministra licencia de construcción.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Fachada en pañete; Pisos en cerámica en primer piso en un 75% y en segundo piso en un 100%; Muros de segundo piso en vinilo y de primer piso en pañete; Carpintería general en lámina metálica; Baños enchapados en cerámica para la zona de ducha; Cocina sencilla sin gabinetes y mesón en concreto con acabado en granito lavado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Cooperativo | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | 3225214101 | 85.00 | 85.00 | \$1,100,000 | \$93,500,000 |
| 2 | La Adiola | \$140,000,000 | 0.90 | \$126,000,000 | 3153602624 | 72.00 | 90.00 | \$1,000,000 | \$90,000,000 |
| 3 | La Adiola | \$160,000,000 | 0.90 | \$144,000,000 | 3183474324 | 72.00 | 114.00 | \$950,000 | \$108,300,000 |
| Del inmueble | | | | | | 60.50 | 137.69 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$44,250,000 | \$520,588 | 0.95 | 0.95 | 0.90 | \$469,831 |
| 2 | \$36,000,000 | \$500,000 | 0.95 | 0.95 | 0.90 | \$451,250 |
| 3 | \$35,700,000 | \$495,833 | 0.98 | 0.95 | 0.93 | \$461,621 |
| | | | | | PROMEDIO | \$460,900.57 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$9,311.36 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 2.02% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$460,000.00 | AREA | 60.50 | TOTAL | \$27,830,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$950,000.00 | AREA | 137.69 | TOTAL | \$130,805,500.00 |
| VALOR TOTAL | \$158,635,500.00 | | | | | |

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 intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cooperativo/armenia/7785009>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/arcades/armenia/10023442>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-adiola/armenia/7770219>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA 37 LOTE #1 URBANIZACIÓN LA GRECIA | La Grecia
| Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.530253735537894

Longitud: -75.7148093940152

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 49''

Longitud: 75° 42' 53''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno

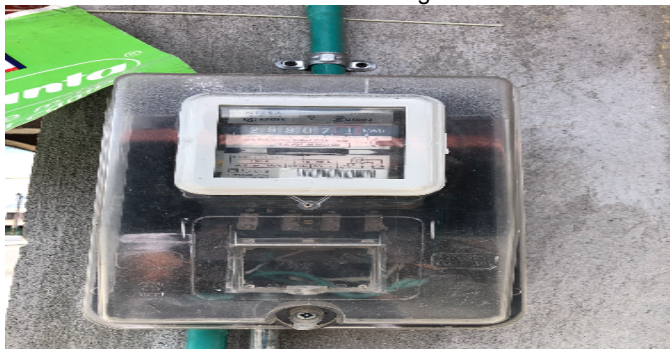


Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



CubiertaTechos



CubiertaTechos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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 --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **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 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.

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 valuar 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-28922708



PIN de Validación: b0650a92



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 avaluador 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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



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



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: arquivangarcia@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