



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087991623

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	CARLOS ANDRES AGUIRRE OROZCO		FECHA VISITA	16/08/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1087991623		FECHA INFORME	22/08/2023	
DIRECCIÓN	CALLE 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TORRE 2 P.H. APARTAMENTO 102		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	1 años	
BARRIO	FORTAL DE ARBOREA		REMODELADO		
CIUDAD	Pereira		OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Risaralda		TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ				
IDENTIFICACIÓN	24547694				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SOCIEDAD FORTAL S.A.S						
NUM. ESCRITURA	5383	#NOTARIA	3	FECHA	18/08/2022		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Risaralda			
CIUDAD	Pereira						
ESCRITURA							
CEDULA CATASTRAL	S/I						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion de Modificacion N° 66001-1-21-1769						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	FORTAL DE ARBOREA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	S/I						

M. INMOB.	N°
APTO 102, TR 2	290-244043

### OBSERVACIONES GENERALES

UBICADO CL 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TR 2 P.H. APTO 102.

Cuenta con servicios públicos.

**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.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Malo
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 153,760,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,760,000.00**

### 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

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694  
RAA: AVAL-24547694

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	99
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 035 de 2016  
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.76	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	48.05	AVALUO	PESOS	S/I
Comun de uso exclusivo	M2	3.98	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.05	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.05

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TORRE 2 P.H. APARTAMENTO 102 | FORTAL DE ARBOREA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5383, fecha: 18/08/2022, Notaría: 3 y ciudad: Pereira.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Malo	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	Mampostería Confinada	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TORRE 2 P.H. APARTAMENTO 102		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 102, TR 2	48.05	M2	\$3,200,000.00	100.00%	\$153,760,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$153,760,000.00</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y tres millones setecientos sesenta mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** UBICADOCL 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TR 2 P.H. APTO 102. Cuenta con servicios públicos. **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.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5383, Fecha escritura: 18/08/2022, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Pereira, Administración: S/I, Total unidades: 99, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Tanque: Si, Zonas verdes: No, Shut: No, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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 valuaria 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	FORTAL DE ARBOREA	2	\$153,600,000	1.0	\$153,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,200,000.00	3137353003
2	FORTAL DE ARBOREA	1	\$153,600,000	1.0	\$153,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,200,000.00	3137353003
3	FORTAL DE ARBOREA	3	\$153,600,000	1.0	\$153,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,200,000.00	3137353003
4	FORTAL DE ARBOREA	1	\$153,600,000	1.0	\$153,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,200,000.00	3137353003
<b>Del inmueble</b>		<b>102</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	48.05	48.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,000.00
2	1	48.05	48.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,000.00
3	1	48.05	48.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,000.00
4	1	48.05	48.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,000.00
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,200,000.00</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$0.00</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.00%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,200,000.00	<b>TOTAL</b>	\$153,600,000.00
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,200,000.00	<b>TOTAL</b>	\$153,600,000.00
VALOR TOTAL	\$153,600,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CALLE 87 C N° 42-62 FORTAL DE ARBOREA TORRE 2 P.H.  
APARTAMENTO 102 | FORTAL DE ARBOREA | Pereira |  
Risaralda

## COORDENADAS (DD)

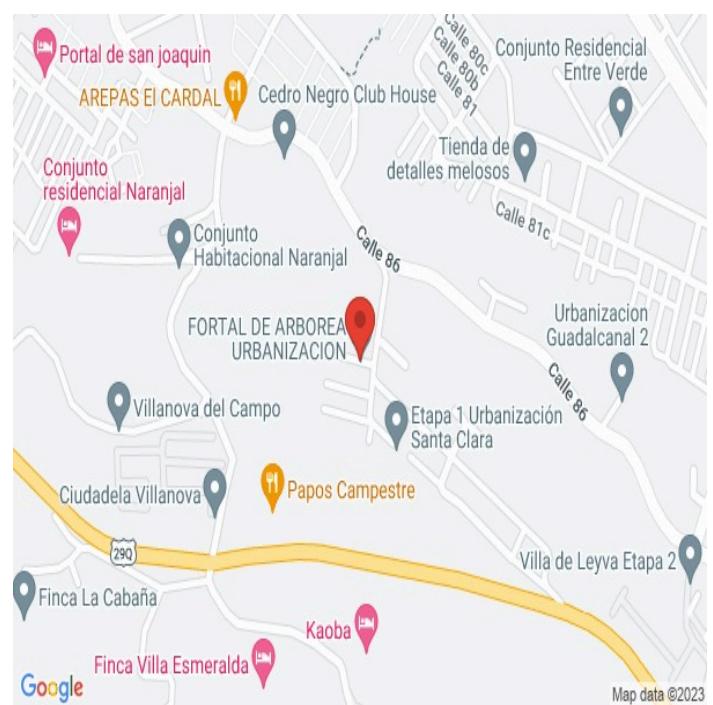
**Latitud:** 4.787569480486562

**Longitud:** -75.73217153549194

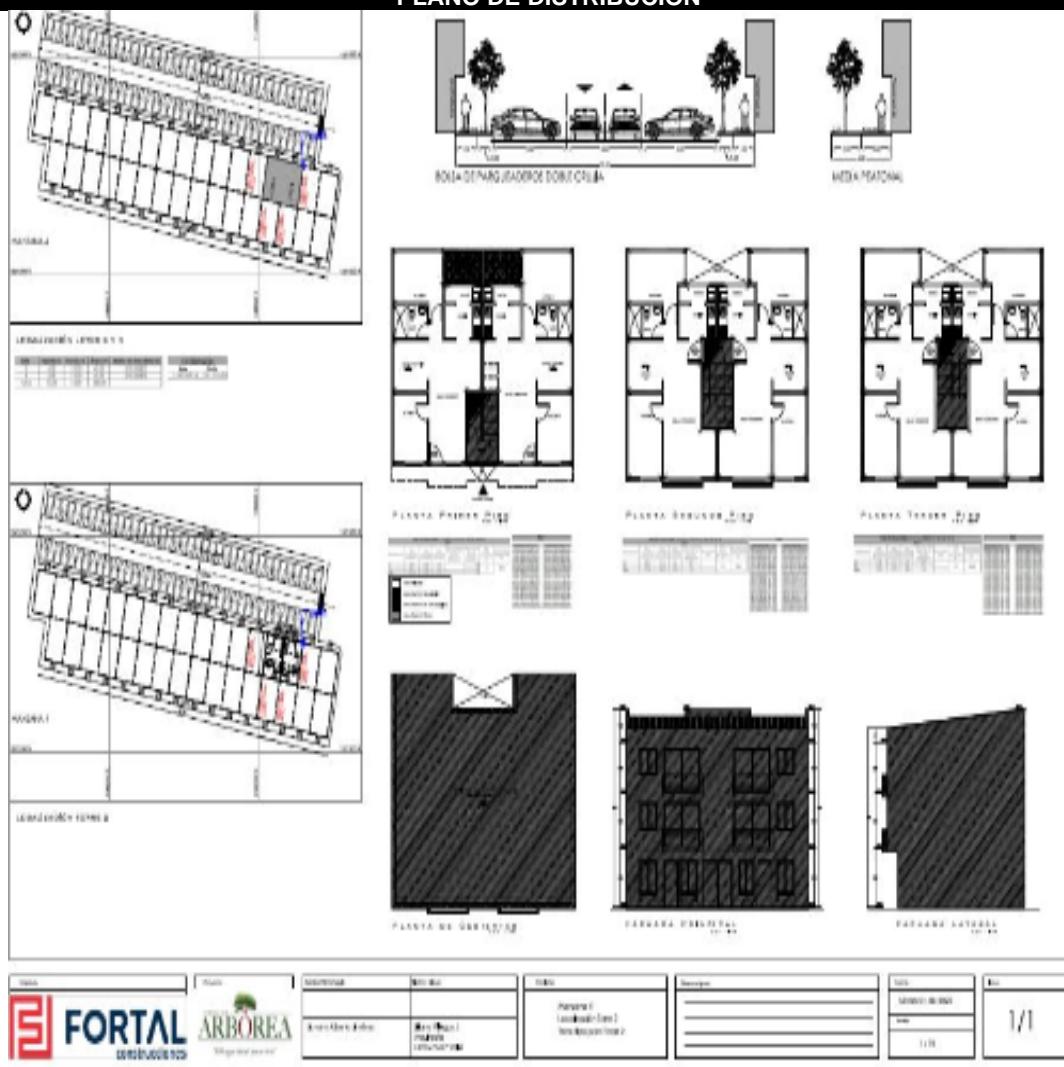
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 15.2484''

Longitud: 75° 43' 55.8192"'



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## OTROS ANEXOS.

### AREAS DE LA PH

**APARTAMENTO 102 SITUADO EN LA CALLE 87 C N° 42 – 62 DE LA CIUDAD DE PEREIRA. =====**

ÁREA CONSTRUIDA	52.76 MTS2
AREA PRIVADA	48.05 MTRS2
AREA COMUN	4.71 MTS2
AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	3.98 MTS2
AREA COMUN DE CIRCULACION	6.52 MTRS2
AREA TOTAL A REGLAMENTAR	120.00 MTRS2

Cuya descripción de linderos es: =====

APARTAMENTO 102 - Ubicado en el Piso 01 de la Torre 02 Fortal de Arborea, con un área construida privada de 48,05 m<sup>2</sup>, con un área construida común muros de 4,71 m<sup>2</sup>, con un área construida total de 52,76 m<sup>2</sup>, área común de uso exclusivo (Patio) de 3,98 m<sup>2</sup> el cual consta de una sala, comedor, cocina, zona de ropa, dos alcobas, un baño y un estar de TV, comprendido dentro sus linderos exclusivos son: ### Partiendo Del punto N°. 01 al punto N°. 02 en una longitud de 0,12 m con muro común de fachada. Del punto N°. 02 al punto N°. 03 en una longitud de 2,25

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



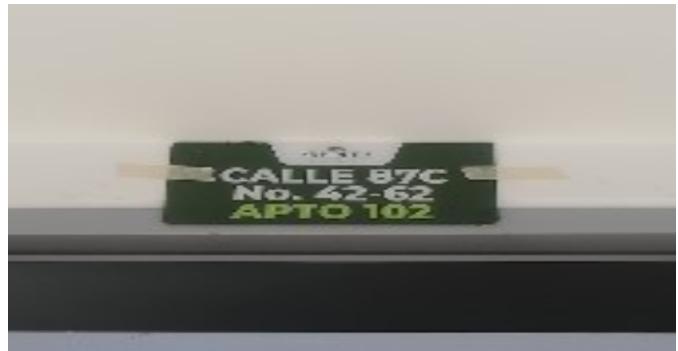
Contador de Gas



Fachada del Inmueble

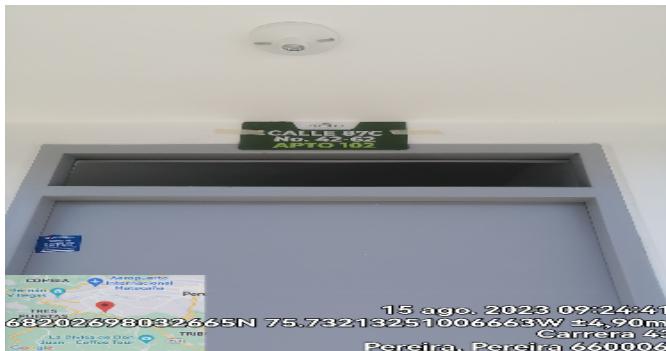


Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



# 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 --- **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 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-1087991623**