



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural SubUrbano**



**AVALUO: LRCAJA-1054545260**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/09/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	MANZANA 6 CASA # 5 ETAPA II URBANIZACION EL DIVINO NIÑO		
Barrio	URBANIZACION EL DIVINO NIÑO		
Ciudad	Calarcá		
Departamento	Quindío		
Propietario	DIGNA ALBA LUNA DE LOAIZA		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: GALI DE JESUS GALEANO QUINTERO

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 **DIGNA ALBA LUNA DE LOAIZA** ubicado en la MANZANA 6 CASA # 5 ETAPA II URBANIZACION EL DIVINO NIÑO URBANIZACION EL DIVINO NI/O, de la ciudad de Calarcá.

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 \$80,752,000.00 pesos m/cte (Ochenta millones setecientos cincuenta y dos mil).

Atentamente,

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

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	60.00	M2	\$460,000.00	34.18%	\$27,600,000.00
Area Construida	Vivienda	48.32	M2	\$1,100,000.00	65.82%	\$53,152,000.00
TOTALES					100%	\$80,752,000.00

Valor en letras  
Ochenta millones setecientos cincuenta y dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	352.6853
Integral	1,345,867	1,671,192	Valor del avalúo en UVR	228,963.33
Proporcional	27,601,034	53,150,966	Valor asegurable	53,150,966
% valor proporcional	34.18	65.82	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>General:</b> Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.00 m² (6.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 48.32 m². Se encuentra ubicado en la Manzana 6 Casa # 5, Urbanización El Divino Niño del corregimiento La Virginia en el municipio de Calarcá Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).</p> <p><b>Salvedades:</b> 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.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> El entorno es tranquilo, con una dinámica normal, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía terciaria que comunica con el municipio de Calarcá, esta permite la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte.</p> <p><b>Estructura:</b> La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado</p>			

de conservación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada en ladrillo a la vista; Pisos generales en mineral; Muros en ladrillo a la vista; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica (zona de ducha); Cocina sencilla con mesón en concreto.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1054545260	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	GALI DE JESUS GALEANO QUINTERO				
Tipo identificación	0	Documento	1054545260	Teléfono	3114496651
Email	galeanogaly323@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DIGNA ALBA LUNA DE LOAIZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28646344	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA 6 CASA # 5 ETAPA II URBANIZACION EL DIVINO NIÑO				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Calarcá	Departamento	Quindío	Estrato	1
Sector	Rural SubUrbano	Barrio	URBANIZACION EL DIVINO NIÑO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.00 m² (6.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 48.32 m². Se encuentra ubicado en la Manzana 6 Casa # 5, Urbanización El Divino Niño del corregimiento La Virginia en el municipio de Calarcá Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).</p> <p><b>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.</b></p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	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 <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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA CONSTRUIDA	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>32.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA CONSTRUIDA	M2	32.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60.00																								
AREA CONSTRUIDA	M2	-																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60.00																								
AREA CONSTRUIDA	M2	32.00																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>48.32</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA PISO 1	M2	48.32	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>48.32</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA PISO 1	M2	48.32			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60.00																								
AREA PISO 1	M2	48.32																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60.00																								
AREA PISO 1	M2	48.32																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>-</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>-</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	-	0	Indice construcción	-	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	-	0																								
Indice construcción	-	0																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.00																							
Fondo	10.00	Relación frente fondo	1.00																							
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.																									

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal 015 de 2000
Area Del Lote	60.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RURAL SUBURBANO
Uso Principal Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Norma	No se cuenta con información para la zona.
Uso Condicionado Norma	No se cuenta con información para la zona.
Uso Prohibido Norma	No se cuenta con información para la zona.
Tratamiento	Sin información.
Indice DeOcupacion	No especifica.
Indice DeConstruccion	No especifica.
Antejardin	No especifica.
AislamientoPosterior	No especifica.
Aislamiento Lateral	No especifica.
Altura Permitida	No especifica.
Densidad	Sin información.
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información.
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	El Acuerdo municipal 014 de 2009 está derogado, el PBOT vigente corresponde al Acuerdo municipal 015 de 2000, el cual es muy general e inespecífico en cuanto a los índices de ocupación y aislamientos, dado que carece de fichas normativas.

Nota: A partir del indicio de derogación del Acuerdo municipal 014 de 2009, se realiza una búsqueda exhaustiva de información, en la que se encuentra fallo del Tribunal Administrativo del Quindío.

Fuente: Corporación Autónoma Regional del Quindío  
<https://crq.gov.co/pot-municipales/pot-calarca/>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
404	EscrituraDePropiedad	07/04/2022	2ª Calarcá	Calarcá
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
282-36447	25/09/2023	63130030000000022000 6000000000	Casa	
Observación				

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Terciaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** El entorno es tranquilo, con una dinámica normal, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía terciaria que comunica con el municipio de Calarcá, esta permite permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

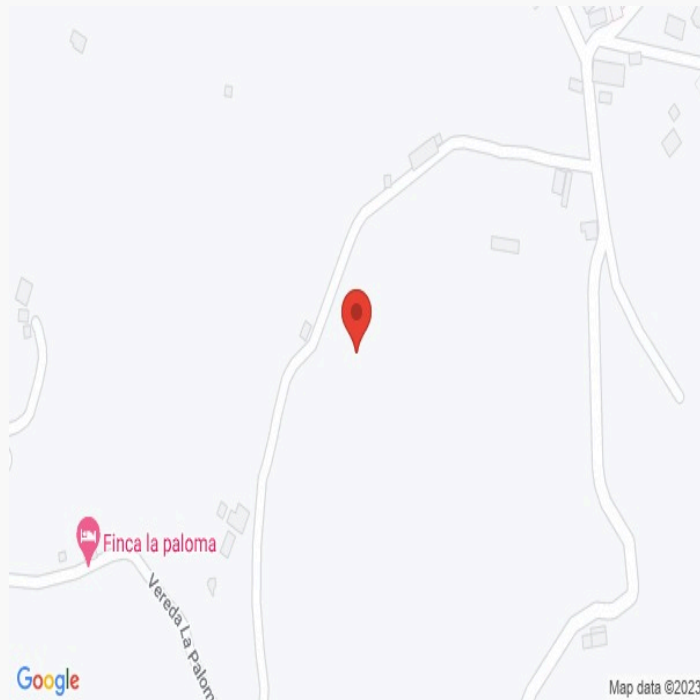
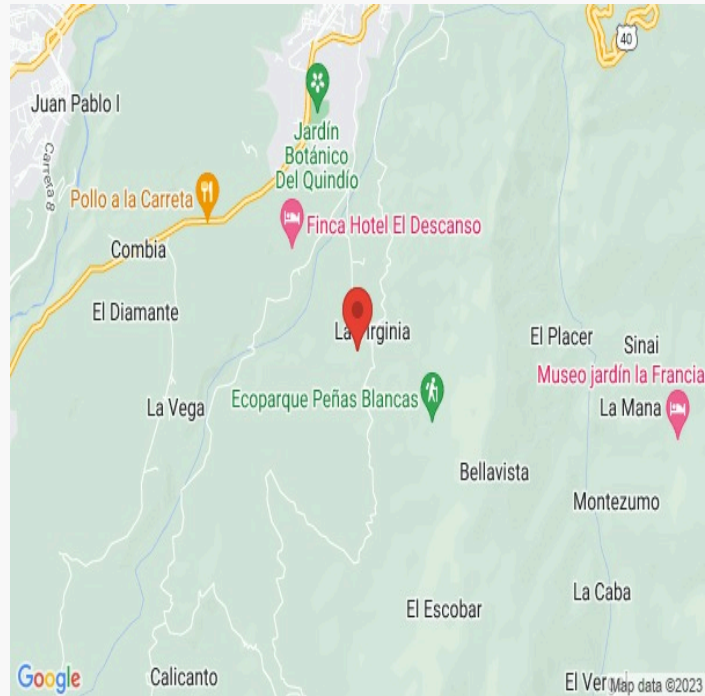
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en ladrillo a la vista; Pisos generales en mineral; Muros en ladrillo a la vista; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica (zona de ducha); Cocina sencilla con mesón en concreto.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MANZANA 6 CASA # 5 ETAPA II URBANIZACION EL DIVINO NIÑO | URBANIZACION EL DIVINO NIÑO | Calarcá | Quindío



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.4880556

GEOGRAFICAS : 4° 29' 17.0016''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.64500000000001

GEOGRAFICAS : 75° 38' 41.9994''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 8a # 6a-9 - Calarcá	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3142338373	72.00	72	\$1,100,000	\$79,200,000
2	Pradera - Calarcá	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3015280496	72	72	\$1,200,000	\$86,400,000
3	Balcones de la Villa	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3185989107	50	50	\$1,100,000	\$55,000,000
Del inmueble						60.00	48.32		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,800,000	\$483,333	1.0	0.95	0.95	\$459,167
2	\$32,350,000	\$449,306	1.0	0.95	0.95	\$426,840
3	\$25,750,000	\$515,000	1.0	0.95	0.95	\$489,250
					PROMEDIO	\$458,418.98
					DESV. STANDAR	\$31,211.58
					COEF. VARIACION	6.81%

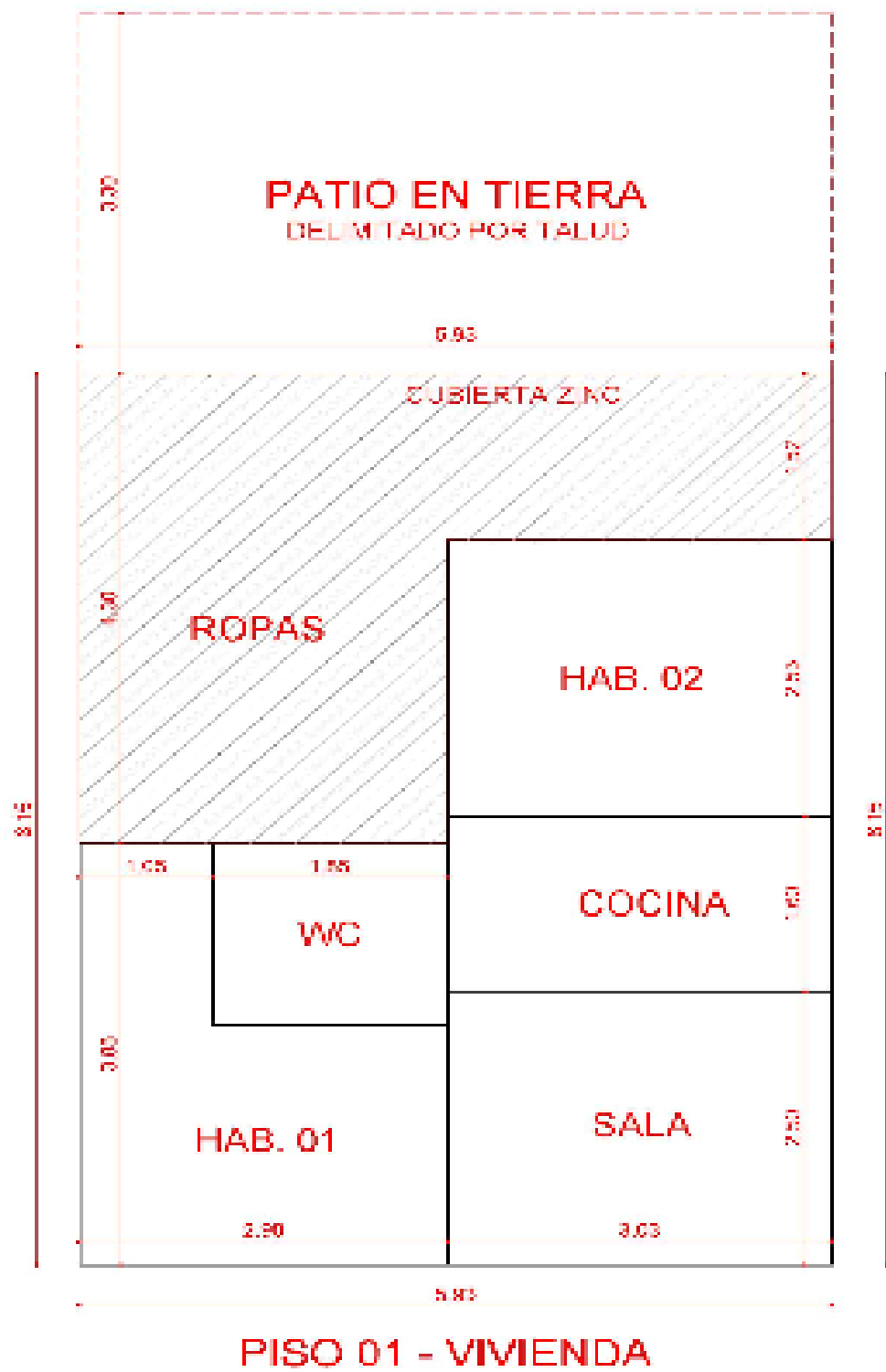
TERRENO	ADOPTADOM2	\$460,000.00	AREA	60.00	TOTAL	\$27,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	48.32	TOTAL	\$53,152,000.00
VALOR TOTAL	\$80,752,000.00					

**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 intervinientes en la misma.

**Enlaces:**  
1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarca/quindio/7801798> 2-<https://cris.com.co/casa-venta-calarca/5519544> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/balcones-de-la-villa-calarca-calarca/7822070>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto





## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista del lote





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS

Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados





FOTOS

Detalle de acabados



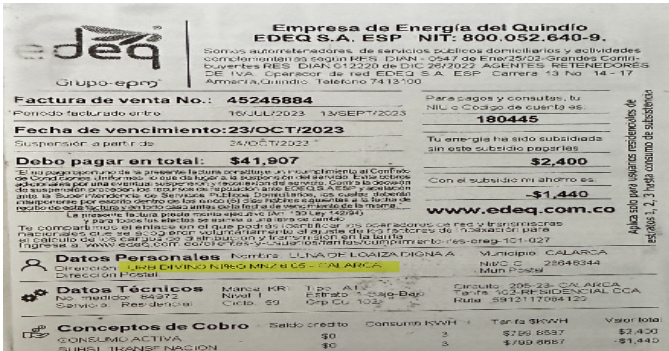
Detalle de acabados



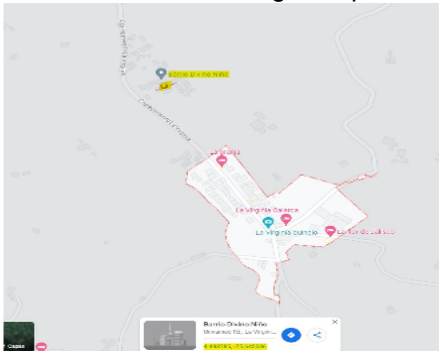
Consulta Catastral



Recibo Servicios



Verificación Google Maps



Áreas o Documentos

LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION UBICADO EN LA MANZANA 6 LOTE 5 URBANIZACION EL DIVINO NIÑO SECTOR B DEL ÁREA URBANA DEL CORREGIMIENTO DE LA VIRGINIA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO; con un área de 60.00 MTS 2; inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No 282-36447 y ficha catastral No.0300000000220006000000000, y cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran descritos en el certificado de tradición de fecha 07 de abril de 2022, documento que se protocoliza con la presente Escritura pública, lo anterior de conformidad a la Instrucción Administrativa No. 01 de fecha 13 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. **PARÁGRAFO.** No obstante la descripción de los inmuebles por su cabida y linderos, esta venta recae como cuerpo cierto.

Áreas o Documentos



## 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 --- **Etapas:** 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.

## 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 SALVEDADE 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 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-1054545260



PIN de Validación: cdc10bb3



## 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: cdc10bb3



## 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: cdc10bb3



## 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: cdc10bb3



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: cdc10bb3



**PIN DE VALIDACIÓN**

**cdc10bb3**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal