QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

# AVALUO: LRCAJA-82140790

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Fecha del avalúo** | | **Fecha de visita** | 08/03/2024 |
| **Dirigido a** | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| **Dirección** | KR 40 B # 46-72 CASA 12 URB BOSQUES DE VILLA LILIANA | | |
| **Barrio** | Villa Liliana | | |
| **Ciudad** | Armenia | | |
| **Departamento** | Quindío | | |
| **Propietario** | RAMIRO BERNAL AVENDAÑO | | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):
**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**
Avalúo solicitado por: ELISEO CUCALON LEMUS
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 **RAMIRO BERNAL AVENDAÑO** ubicado en la KR 40 B # 46-72 CASA 12 URB BOSQUES DE VILLA LILIANA Villa Liliana, de la ciudad de Armenia .

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 $138,521,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones quinientos veintiún mil).

Atentamente,

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

**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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Area de Terreno | Lote | 38.90 | M2 | $600,000.00 | 16.85% | $23,340,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 1 | 31.12 | M2 | $1,850,000.00 | 41.56% | $57,572,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 2 | 31.14 | M2 | $1,850,000.00 | 41.59% | $57,609,000.00 |
| **TOTALES** | | | | | **100%** | **$138,521,000** |

Valor en letras
Ciento treinta y ocho millones quinientos veintiún mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

## VALORES/TIPO DE AREA.

| | Terreno | Construcción |
|---|---|---|
| Integral | 0 | 0 |
| Proporcional | 0 | 138,521,000 |
| % valor proporcional | | 100 |
| **Calificación garantía** | | |
| **Observación calificación** | | |
| **Observación** | | |

## INFORMACIÓN UVR

| | |
|---|---|
| Valor UVR | 1 |
| Valor del avalúo en UVR | 138,521,000.00 |
| Valor asegurable | 138,521,000 |
| Tiempo esperado comercialización | 6 |

# GENERAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Código** | LRCAJA-82140790 | **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** | ELISEO CUCALON LEMUS | | | | |
| **Tipo identificación** | C.C. | **Documento** | 82140790 | **Teléfono** | 3122986793 |
| **Email** | yuliuribe0909@gmail.com | | | | |
| **Datos del propietario:** | | | | | |
| **Propietario** | RAMIRO BERNAL AVENDAÑO | | | | |
| **Tipo identificación** | C.C. | **Documento** | 7538317 | **Ocupante** | Desocupado |
| **Datos del inmueble objeto de avalúo:** | | | | | |
| **Dirección** | KR 40 B # 46-72 CASA 12 URB BOSQUES DE VILLA LILIANA | | | | |
| **Conjunto** | Bosques de Villa Liliana | | | | |
| **Ciudad** | Armenia | **Departamento** | Quindío | **Estrato** | 3 |
| **Sector** | Urbano | **Barrio** | Villa Liliana | **Ubicación** | Terreno – Construcción |
| **Tipo Inmueble** | Casa | **Tipo subsidio** | VIP Vivienda Interes Prioritario | **Sometido a PH** | No |
| **Observación** | **Inmueble ubicado en**: carrera 40 B # 46-72 CASA 12 Urb. Bosques de Villa Liliana en Armenia Quindío.<br>**Al inmueble se llega d**esde vía colectora (carrera 40B).<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

# CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Uso actual** | Vivienda | **Piso inmueble** | 2 | | |
| **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 **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. | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 38.90 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 40.77 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | - |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 61319000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 38.90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 36.14 |
| AREA PISO 2 | M2 | 31.14 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 38.90 |
| AREA PISO 1 | M2 | 31.12 |
| AREA PISO 2 | M2 | 31.14 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR |
|---|---|---|
| Indice ocupación | 0.80 | 31.12 |
| Indice construcción | - | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Forma Geometrica** | Rectangular | **Frente** | 5.04 | | |
| **Fondo** | 7.72 | **Relación frente fondo** | 1:1.53 | | |
| **Perspectivas de valoración** | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | |
| **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 media, y se considera que la demanda es media. | | | | |

# REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|---|---|
| **Acuerdo Decreto** | Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A |
| **Area Del Lote** | 38.90 |
| **Forma Del Lote** | Rectangular |
| **Topografia** | Ligera |
| **# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)** | No aplica |
| **Clasificacion Del Suelo** | Urbano |
| **Uso Principal Norma** | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| **Uso Compatible Norma** | Comercio, Servicios, Dotacional. |
| **Uso Condicionado Norma** | No especifica. |
| **Uso Prohibido Norma** | No especifica. |
| **Tratamiento** | No especifica. |
| **Actuaciones Estrategicas** | Sin información. |
| **Indice DeOcupacion** | 0.80 |
| **Indice DeContruccion** | No especifica. |
| **Antejardin** | El mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes. |
| **AislamientoPosterior** | Para VIS 2 m. |
| **Aislamiento Lateral** | No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar. |
| **Altura Permitida** | 3 pisos. |
| **Densidad** | No especifica. |
| **Amenaza Riesgo Inundacion** | No aplica |
| **Amenaza Riesgo Movimiento en masa** | No aplica |
| **Suelos De Proteccion** | No especifica. |
| **Patrimonio** | No aplica |

| | |
|---|---|
| **Observaciones Reglamentación urbanística:** | Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.<br>Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.<br>Uso compatible: Comercio, Servicios, Dotacional.<br>Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable.<br>Aislamiento Frontal: El mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes.<br>Aislamiento Lateral: No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar.<br>Aislamiento Posterior: Para VIS 2 m.<br>Altura permitida: 3 pisos. |

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | | CONDICIONES | CLASIFICACION |
|---|---|---|---|
| **USO PRINCIPAL** | | | |
| VU | Vivienda Unifamiliar | | |
| VB | Vivienda Bifamiliar | | |
| VM | Vivienda Multifamiliar | | |
| **USO COMPLEMENTARIO** | | | |
| C2 | Hipermercados | En manzanas aisladas, | E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal |
| C3 | Centros comerciales | | |
| C6 | Superficies comerciales | | |
| C7 | Supermercados | Sobre vía Vehicular | |
| C8 | Local especializado | En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria | |
| C9 | Pasaje comercial | | |
| C10 | Tienda | En primer piso de edificaciones | |
| S4 | Oficina | | A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto |
| S5 | Local | En primer piso | |
| S6 | Taller | En primer Piso | |

EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| INDICE DE OCUPACION: | De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable |
| ALTURA MAXIMA: | De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanisticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos |
| AISLAMIENTO FRONTAL: | Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes |
| AISLAMIENTO LATERAL: | No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar. |
| POSTERIOR O PATIO: | Para V.IS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros |
| PARQUEADEROS: | •Residentes 1 por vivienda ; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.<br>•En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada6 Viviendas para Visitantes<br>• Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá1 por cada 6 viviendas.<br>•1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).<br>• 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.<br>• 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales |

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | | CONDICIONES | CLASIFICACION |
|---|---|---|---|
| **USO COMPLEMENTARIO** | | | |
| DE1 | Recreación y deportes | Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación. | |
| DE2 | Educación | | |
| DE3 | Salud | | |
| DE4 | Cultura | | |
| DE5 | Bienestar y protección social | | |
| DS6 | Administración y gobierno | Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación. | |
| DS8 | Carga, transporte y servicios públicos | | |
| DS9 | Seguridad y defensa ciudadana | | |
| I3 | Local industrial o de almacenamiento | Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación | E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios |
| I4 | Taller de trabajo Liviano | En primer piso | |

EDIFICABILIDAD

ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

# INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|---|---|---|---|---|
| 1429 | EscrituraDePropiedad | 14/06/2016 | 5ª Armenia | Armenia |

## MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|---|---|---|---|
| 280-183083 | 05/06/2023 | 63001010300001442000 5000000000 | Casa |

| | |
|---|---|
| **Observación** | **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** |

# GARAJES Y DEPOSITOS

| | |
|---|---|
| **Observación** | La vivienda tiene cerramiento en fachada, implementado como zona social o garaje para motos. |

# DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

| | Sector | Inmueble |
|---|---|---|
| Energía | SI | SI |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Gas | SI | SI |

## AMOBLAMIENTO URBANO

| | Sector |
|---|---|
| Alumbrado | SI |
| Arborizacion | NO |
| Alamedas | NO |
| Ciclo rutas | NO |

## CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Uso predominante** | Residencial | **Área de actividad** | Residencial. | **Demanda / Interés** | Media |
| **Estrato** | 3 | **Barrio legal** | Si | **Topografia** | Ligera |
| **Transporte** | Bueno | **Condiciones de salubridad** | Bueno | | |

| **EQUIPAMENTO** | | | **VIAS, ANDENES Y SARDINELES** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Nivel** | **Nivel Distancia** | | **Sector** | **Conservación** |
| Zonas recreativas | Regular | 300-400 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Regular | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Regular | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Colectora | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Regular | 100-200 | | | |

| **IMPACTO AMBIENTAL** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aire** | NO | **Basura** | NO | **Inseguridad** | NO |
| **Ruido** | NO | **Aguas** | NO | **Otro** | NO |
| **Observación:** | 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, hospital, estación de bomberos y otros de uso recreativo. | | | | |

## ESTRUCTURA

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Estado de la conservación** | Bueno | **Estructura** | Tradicional | **Estructura reforzada** | SI |
| **Material construcción** | concreto reforzado | **Tipo estructura** | Mampostería Confinada | | |
| **Daños por Sismos** | NO | **Ajustes sismos resistentes** | NO | **Cubierta** | teja de fibrocemento |
| **Fachada** | graniplast | **Ancho fachada** | 3-6 metros | **Irregularidad planta** | No |
| **Irregularidad altura** | No | **Tipologia vivienda** | Casa Continua | **Otro tipologia vivienda** | |
| **Año construcción** | 2012 | **Edad Inmueble** | 12 años | **Vida útil** | 100 años |
| **Estado construcción** | Usada | **%Avance** | 100% | | |
| **Licencia construcción** | No suministrada | | | | |
| **Observación** | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. | | | | |

## DEPENDENCIAS

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sala** | 1 | **Comedor** | 1 | **Cocina** | Sencilla |
| **Baños Sociales** | 2 | **Patio interior** | 0 | **Habitaciones** | 3 |
| **Closet** | 3 | **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, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

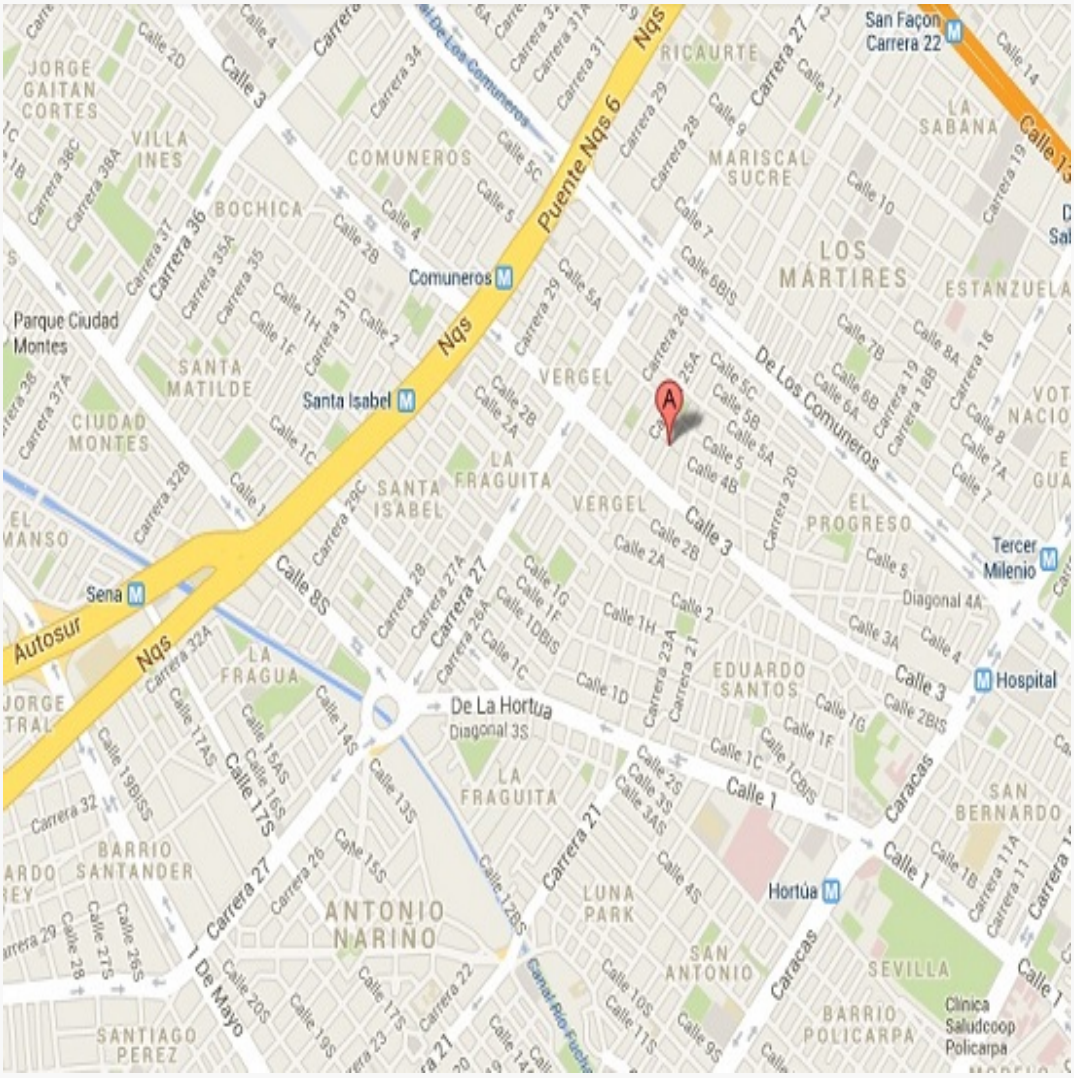
# ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | |
|---|---|
| **Observación** | Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica, baño de segundo piso con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en granito. |

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 40 B # 46-72 CASA 12 URB BOSQUES DE VILLA LILIANA | Villa Liliana | Armenia | Quindío




**LATITUD**
MAGNA SIRGAS: 4.535
GEOGRAFICAS : 4° 32´ 6´´

**LONGITUD**
MAGNA SIRGAS: -75.70138888888889
GEOGRAFICAS : 75° 42´ 5.0004´´

# MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Villa Liliana | $190,000,000 | 0.93 | $176,700,000 | 3128841463 | 72 | 72 | $1,850,000 | $133,200,000 |
| 2 | Villa Liliana | $330,000,000 | 0.95 | $313,500,000 | 3215276336 | 70 | 180 | $1,500,000 | $270,000,000 |
| 3 | La Adiela | $175,000,000 | 0.97 | $169,750,000 | 3112449977 | 80 | 80 | $1,500,000 | $120,000,000 |
| **Del inmueble** | | | | | | **38.90** | **62.26** | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | $43,500,000 | $604,167 | 0.98 | 1.0 | 0.98 | $592,083 |
| 2 | $43,500,000 | $621,429 | 0.97 | 1.0 | 0.97 | $602,786 |
| 3 | $49,750,000 | $621,875 | 0.98 | 1.0 | 0.98 | $609,438 |
| | | | | | PROMEDIO | $601,435.52 |
| | | | | | DESV. STANDAR | $8,755.52 |
| | | | | | **COEF. VARIACION** | 1.46% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TERRENO | **ADOPTADOM2** | $600,000.00 | **AREA** | 38.90 | **TOTAL** | $23,340,000.00 |
| CONSTRUCCION | **ADOPTADOM2** | $1,850,000.00 | **AREA** | 62.26 | **TOTAL** | $115,181,000.00 |
| VALOR TOTAL | $138,521,000.00 | | | | | |

**Observaciones:**

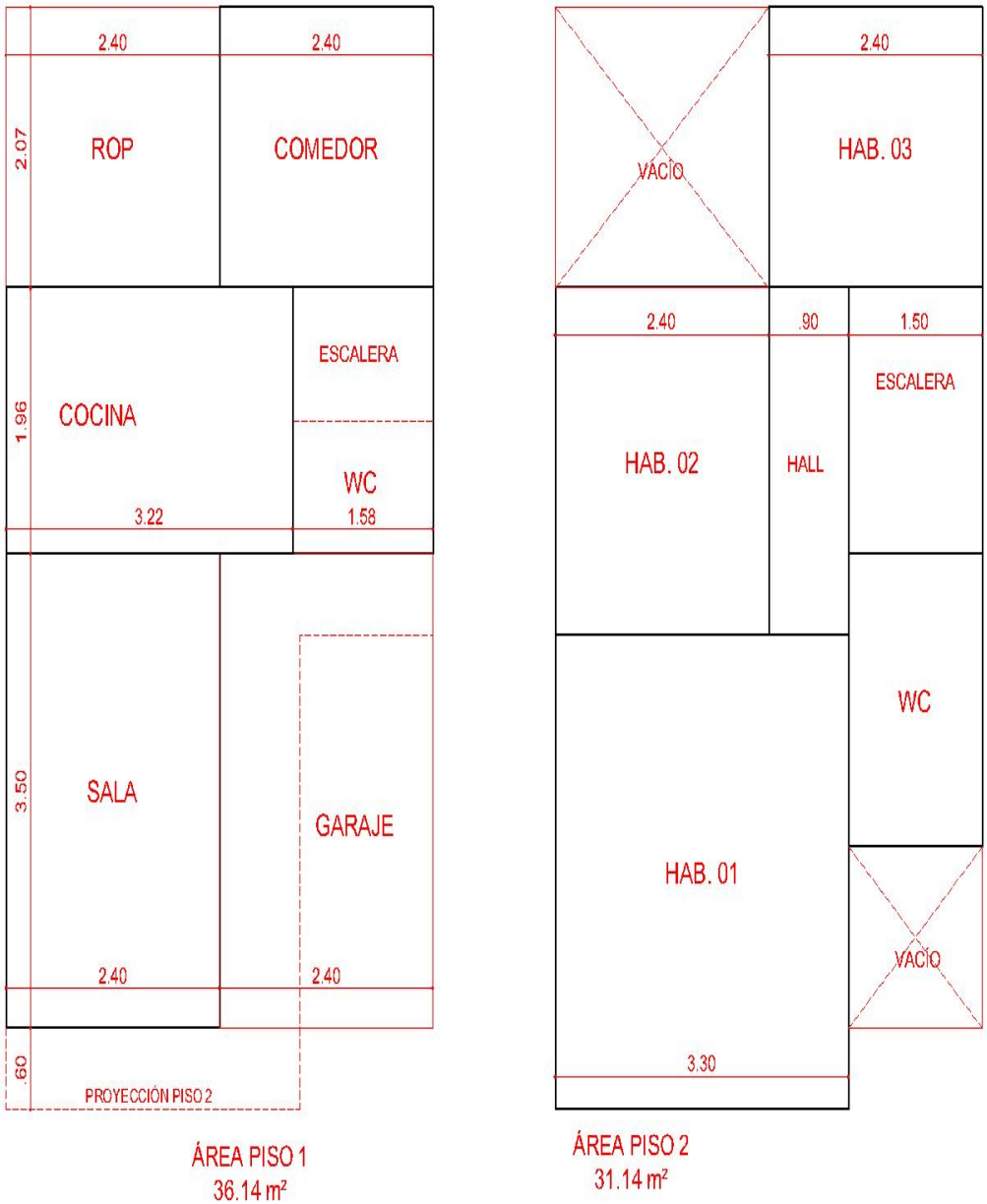
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor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

**Enlaces:**

1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-liliana/armenia/10526342 2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-liliana/armenia/10345411 3.-https://finkasyfinkas.com/casa-venta-armenia/7169885

# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano




ÁREA PISO 1
36.14 m²

ÁREA PISO 2
31.14 m²

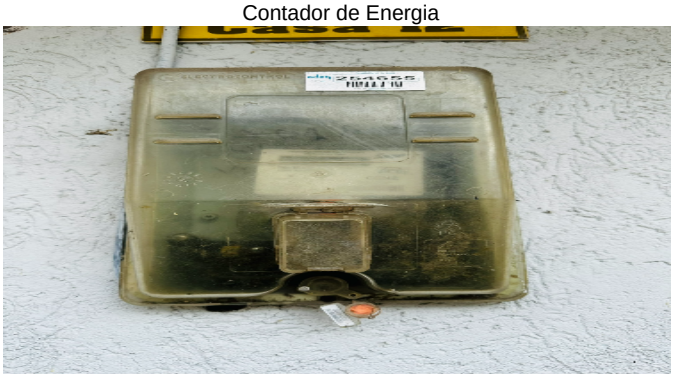
CRA 40B #46-72
BOSQUES DE VILLA LILIANA
CASA 12

# FOTOS General

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

Contador de Energia



Contador de Agua

Contador de Gas

Vista Inmueble Contiguo

Vista Inmueble Contiguo

Fachada del Inmueble

# FOTOS General

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

Puerta de entrada

Sala

Sala

Comedor

Cocina

Zona de Ropas

# FOTOS General

Escalera del inmueble

Escalera del inmueble

Hall o Estar de Habitaciones

Hab. 1 o Habitación Principal

Closet hab. Principal

Habitación 2

Habitación 3

Closet 2

# FOTOS General

Closet 3

Baño Social 1

Baño Social 2

Baño Social 2

Detalle de acabados

Detalle de acabados

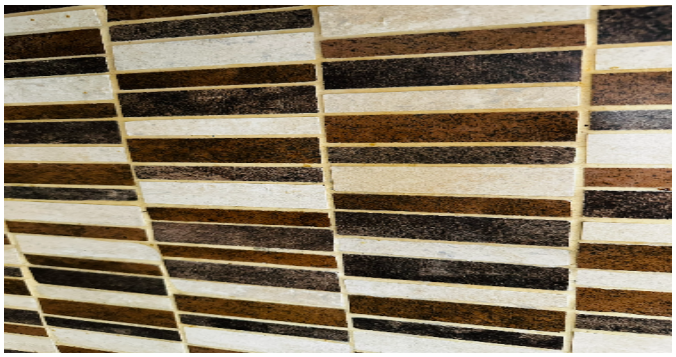
Detalle de acabados

Detalle de acabados

# FOTOS General

Detalle de acabados

Detalle de acabados



Detalle de acabados

Garaje

# 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---**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 avaluador 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 avaluador 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 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 él avaluó, 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-82140790

PIN de Validación: aa6c0a31

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 ciudadania 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 categorias y alcances:

AVALUO: LRCAJA-82140790 M.I.: 280-183083

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 11 Abr 2018 | Régimen Académico |

Categoria 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vias, 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

PIN de Validación: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

RAA AVALUO: LRCAJA-82140790 M.I.: 280-183083

Categoria 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 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 telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

PIN de Validación: aa6c0a31

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-82140790 MAR 280-183083

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebreria, artesanias, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleonteológico y similares.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 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: aa6c0a31

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoria 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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

RAA AVALUO: LRCAJA-82140790 M.I.: 280-183083

**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 de procesos disciplinarios 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 **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: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

aa6c0a31

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-82140790 M.I.: 280-183083

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Página 5 de 5