



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1094887469

Fecha del avalúo	Fecha de visita	23/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	UR EL TESORITO MZ A 15	
Barrio	El Tesorito	
Ciudad	Armenia	
Departamento	Quindío	
Propietario	JOSE EDWARD NUÑEZ RAMIREZ	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JUAN CARLOS BUITRAGO OROZCO

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 **JOSE EDWARD NUÑEZ RAMIREZ** ubicado en la UR EL TESORITO MZ A 15 El Tesorito, 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 \$79,236,160.00 pesos m/cte (Setenta y nueve millones doscientos treinta y seis mil ciento sesenta).

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 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	50.00	M2	\$432,000.00	27.26%	\$21,600,000.00
Area Construida	Vivienda piso 1	40.00	M2	\$1,264,000.00	63.81%	\$50,560,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	9.72	M2	\$728,000.00	8.93%	\$7,076,160.00
TOTALES					100%	\$79,236,160

Valor en letras

Setenta y nueve millones doscientos treinta y seis mil ciento sesenta 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	79,236,160.00
Proporcional	0	79,236,160	Valor asegurable	79,236,160
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10948 87469	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	JUAN CARLOS BUITRAGO OROZCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094887469	Teléfono	3022274895
Email	viviarango16@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE EDWARD NUÑEZ RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1105671197	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR EL TESORITO MZ A 15				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Armenia	Departamento	Quindío	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Tesorito	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la urbanización El Tesorito del municipio de Armenia Quindío.</p> <p>Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía peatonal que permite el acceso al inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55.00	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	69.57	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	63034000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA PISO 1	M2	50.00	AREA PISO 1	M2	40.00
AREA PISO 2	M2	9.72	AREA PISO 2	M2	9.72

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.80	40
Indice construcción	-	0

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5.00	
------------------	-------------	--------	------	--

Fondo	11.00	Relación frente fondo	1:2.2	
-------	-------	-----------------------	-------	--

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 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	55.00
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	No especifica.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	No especifica.
Antejardin	I 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.

Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.

Uso compatible: Comercio, Servicios, Dotacional.

Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable.

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.

Aislamiento Lateral: No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar.

Aislamiento Posterior: Para VIS 2 m.

Altura permitida: 3 pisos.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	ESPACIOS COMUNALES
USO COMPLEMENTARIO			
DE1 Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implementación 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 Implementación 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 Implementación o Regularización aprobado por Planeación	E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios	
I4 Taller de trabajo liviano	En primer piso		

Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	INDICE DE OCUPACION:
USO PRINCIPAL			
VU Vivienda Unifamiliar			De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados	En manzanas aisladas,		
C3 Centros comerciales			
C6 Superficies comerciales			
C7 Supermercados	Sobre vía Vehicular	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	
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. Servicio 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		
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			
USO COMPLEMENTARIO			
USO PRINCIPAL			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3782	EscrituraDePropiedad	18/11/2021	3 ^a Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-135377	11/04/2024	63001010100001090001	Casa 5000000000

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

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	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	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	0-100			

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, estación de policía y otros de uso recreativo.				

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	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 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	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

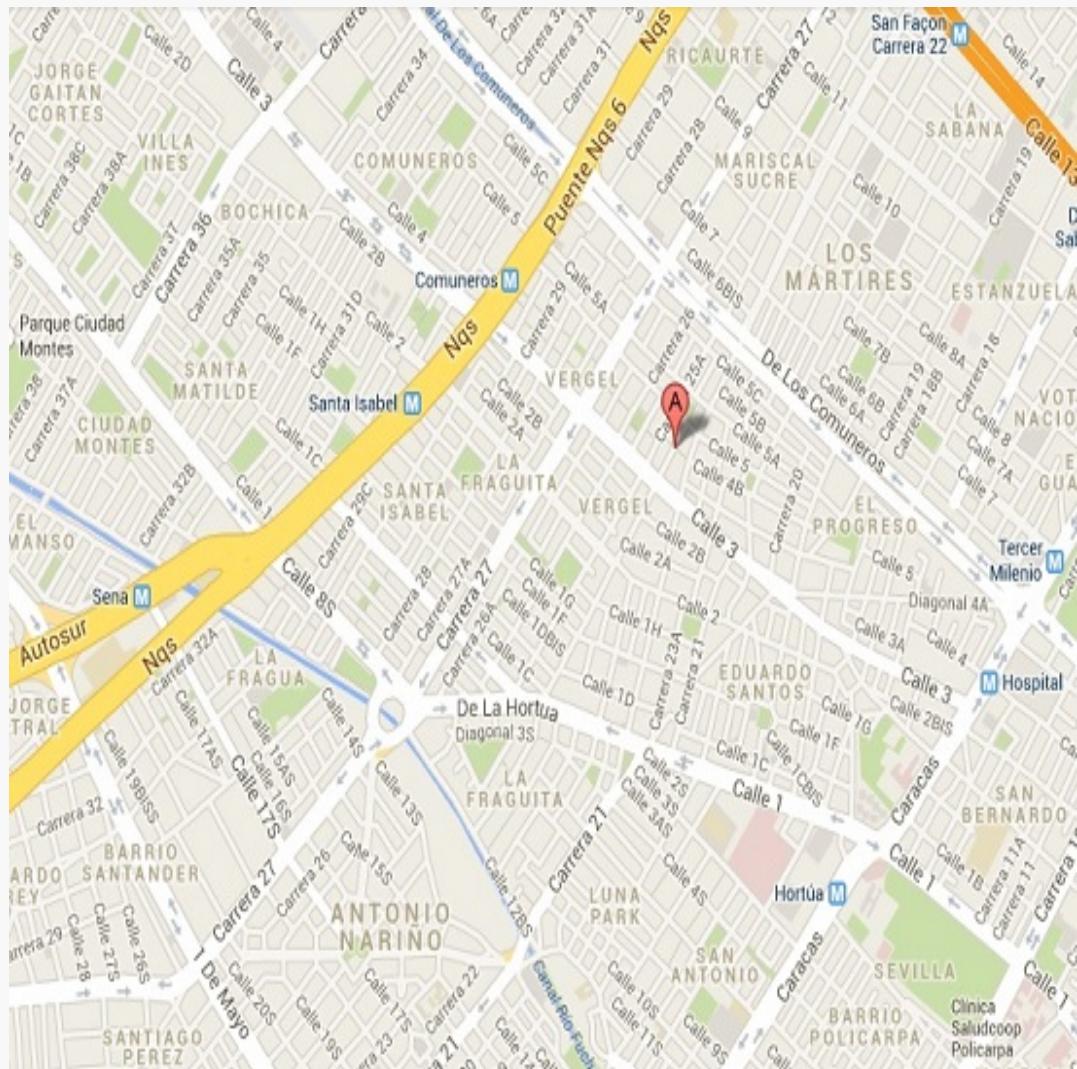
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	No hay	Bueno.	Bueno.

Observación	Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en ladrillo a la vista con acabado en pintura vinílica; Carpintería general en lámina; Baño enchapado en cerámica (zona de ducha), con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto y cerámica.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: UR EL TESORITO MZ A 15 | El Tesorito | Armenia | Quindío



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5141667
GEOGRAFICAS : 4° 30' 51.0006''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.71083333333334
GEOGRAFICAS : 75° 42' 38.9982''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Fachada	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3135643188	36.75	70	\$1,600,000	\$112,000,000
2	La Fachada	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3188565911	36.75	73.00	\$1,600,000	\$116,800,000
3	La Fachada	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3135643188	36.75	74.00	\$1,500,000	\$111,000,000
Del inmueble					50.00	49.72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,250,000	\$442,177	0.98	0.98	0.96	\$424,667
2	\$16,200,000	\$440,816	0.98	0.98	0.96	\$423,360
3	\$17,250,000	\$469,388	0.98	0.98	0.96	\$450,800
					PROMEDIO	\$432,942.22
					DESV. STANDAR	\$15,479.08
					COEF. VARIACION	3.58%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$432,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$21,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,264,000.00	AREA	49.72	TOTAL	\$62,846,080.00
VALOR TOTAL		\$84,446,080.00				

Observaciones:

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

Enlaces:1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alcazar-del-cafe/armenia/10713647>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-fachada/armenia/10518416>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-fachada/armenia/10713431>

REPOSICION

Construcción piso 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	40.00
Area construida vendible	40.00
Valor M2 construido	\$1,813,048
Valor reposición M2	\$72,521,920
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,048
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,813,048
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fitto y corvin %	30.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,264,057
Valor adoptado depreciado	\$1,264,000
Valor total	\$50,560,000

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

Construcción piso 2

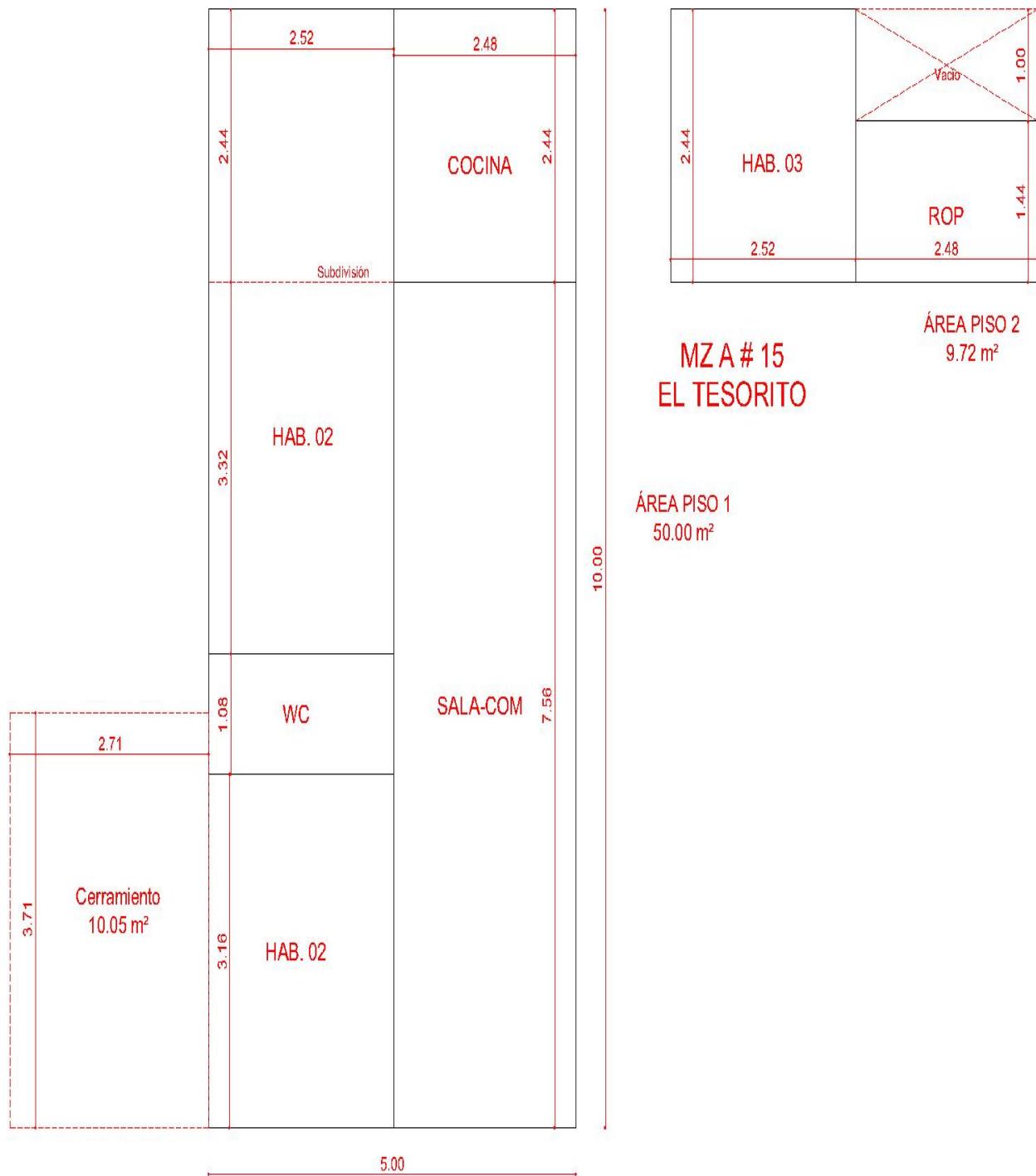
Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	9.72
Área construida vendible	9.72
Valor M2 construido	\$1,813,048
Valor reposición M2	\$17,622,827
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,048
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,813,048
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fitto y Corvini %	59.85 %
Valor reposición depreciado	\$727,939
Valor adoptado depreciado	\$728,000
Valor total	\$7,076,160

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

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Cerramiento contiguo



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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, 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 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-1094887469



PIN de Validación: bc820b12



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



autorregulador nacional de avaluadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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. 18488387, 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-18488387.

RAA AVALUO: LRCAJA-1094887469 M.I.: 280-135377

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2018

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Blas 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 2018

Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: bc820fb12



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



autoridad nacional de avaluaciones
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, 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 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, 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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc820fb12



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



autoridadnacionaldeavaluaciones
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

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

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles, colección, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Regímen Aprobatorio

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

Regímen
Regímen Aprobatorio

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: bc820fb12



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anav.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

Fecha de Inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1094887469 M.I.: 280-135377

Regímen
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

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

Teléfono: 31113323523

Correo Electrónico: argvangarcia@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(s) señor(es) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 18466887

El(s) señor(es) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago de 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 pueda 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bc820b12



PIN DE VALIDACIÓN

bc820b12

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AS
RAA AVALUO: LRCAJA-1094887469 M.I.: 280-135377

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal