



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1118022127**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	MANZANA 9 LOTE #3 URBANIZACION LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA		
Barrio	LLANITOS DE GUALARA		
Ciudad	Calarcá		
Departamento	Quindío		
Propietario	JULIA ROSA SALAZAR GOMEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: RENATO NACABERA NIEZA

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 **JULIA ROSA SALAZAR GOMEZ** ubicado en la MANZANA 9 LOTE #3 URBANIZACION LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA LLANITOS DE GUALARA , 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 \$96,521,168.63 pesos m/cte (Noventa y seis millones quinientos veintiún mil ciento sesenta y ocho).

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	49.15	M2	\$434,000.00	22.10%	\$21,331,100.00
Area Construida	Vivienda piso 1	45.43	M2	\$887,827.00	41.79%	\$40,333,980.61
Area Construida	Vivienda piso 2	39.26	M2	\$887,827.00	36.11%	\$34,856,088.02
TOTALES					100%	\$96,521,168

Valor en letras  
Noventa y seis millones quinientos veintiún mil ciento sesenta y ocho 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	96,521,168.00
Proporcional	0	96,521,168	Valor asegurable	96,521,168
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1118022127	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	RENATO NACABERA NIEZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1118022127	Teléfono	3147636808
Email	riconieza.bty054@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JULIA ROSA SALAZAR GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	29326601	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	MANZANA 9 LOTE #3 URBANIZACION LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Calarcá	Departamento	Quindío	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LLANITOS DE GUALARA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la manzana 9 de la Urbanización Llanitos de Gualará del municipio de Calarcá Quindío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora barrial que conecta a vía peatonal de la manzana 9, mediante la cual se accede 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	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</b></p> <p><b>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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	
AREA DE TERRENO			M2	49.15	
AREA CONSTRUIDA			M2	-	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	49.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	44.00	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	7.041.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	49.15	
AREA PISO 1			M2	45.43	
AREA PISO 2			M2	39.26	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	36.8625	
Indice construcción			2.0	98.3	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	4.92		
Fondo	9.99	Relación frente fondo	1:2.03		
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	49.15
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aplica
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, Comercio (tipo 1 y 2).
Uso Compatible Norma	Vivienda multifamiliar, Comercio (tipo 3), Industria (tipo 1 y 2), Institucional (tipo 1, 2 y 3), Recreativo (tipo 1 y 2).
Uso Condicionado Norma	Comercio (tipo 4), Industria (tipo 3), Recreativo (tipo 3).
Uso Prohibido Norma	Comercio (tipo 5), Industria (tipo 4, 5 y 6).
Tratamiento	Suelo Urbano
Actuaciones Estrategicas	No especifica.
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	2.0
Antejardin	No especificado para la zona.
AislamientoPosterior	No especificado para la zona.
Aislamiento Lateral	No especificado para la zona.
Altura Permitida	No especificado para la zona.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo municipal 015 de 2000 Uso principal:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar, Comercio (tipo 1 y 2).

Uso compatible:

Vivienda multifamiliar, Comercio (tipo 3), Industria (tipo 1 y 2), Institucional (tipo 1, 2 y 3), Recreativo (tipo 1 y 2).

Uso restringido:

Comercio (tipo 4), Industria (tipo 3), Recreativo (tipo 3).

Uso prohibido:

Comercio (tipo 5), Industria (tipo 4, 5 y 6).

Índice de ocupación: 75%

Índice de construcción: 2.0

Aislamiento Frontal: No especificado para la zona.

Aislamiento Lateral: No especificado para la zona.

Aislamiento Posterior: No especificado para la zona.

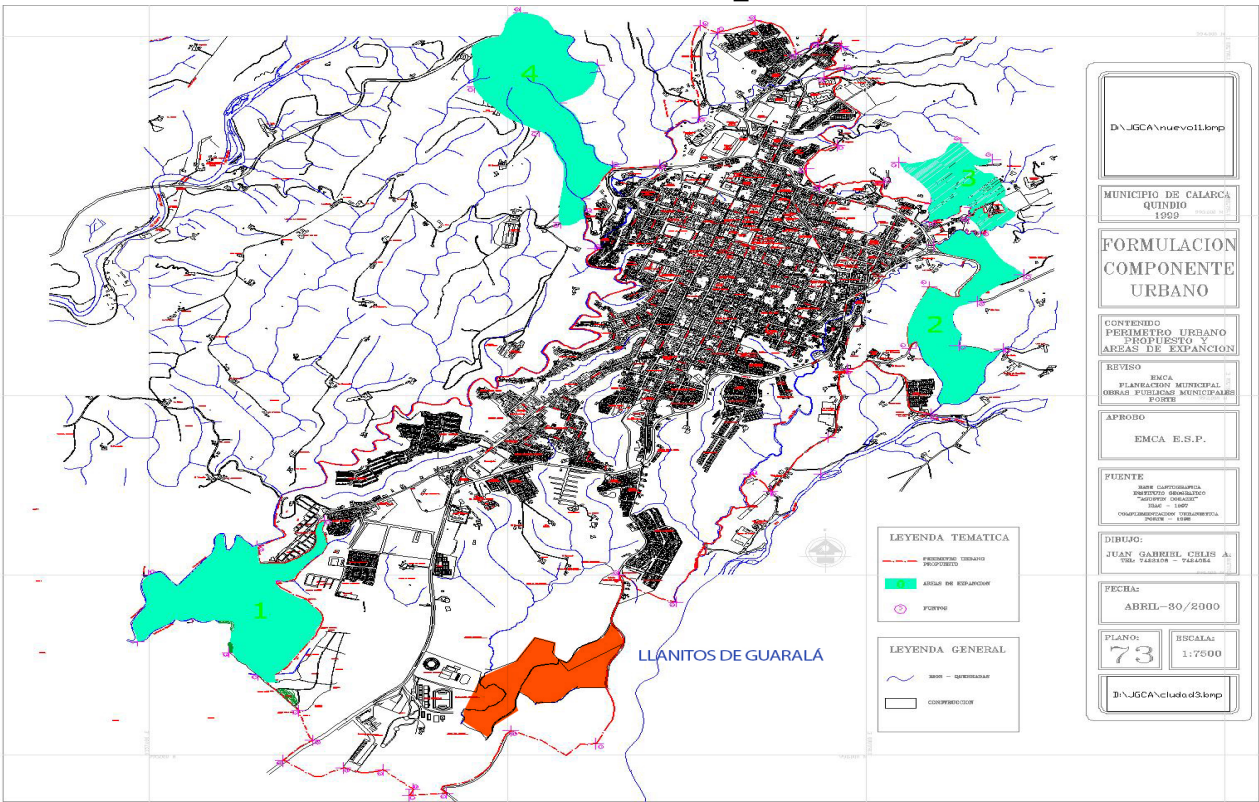
Altura permitida: No especificado para la zona.

# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta catastral

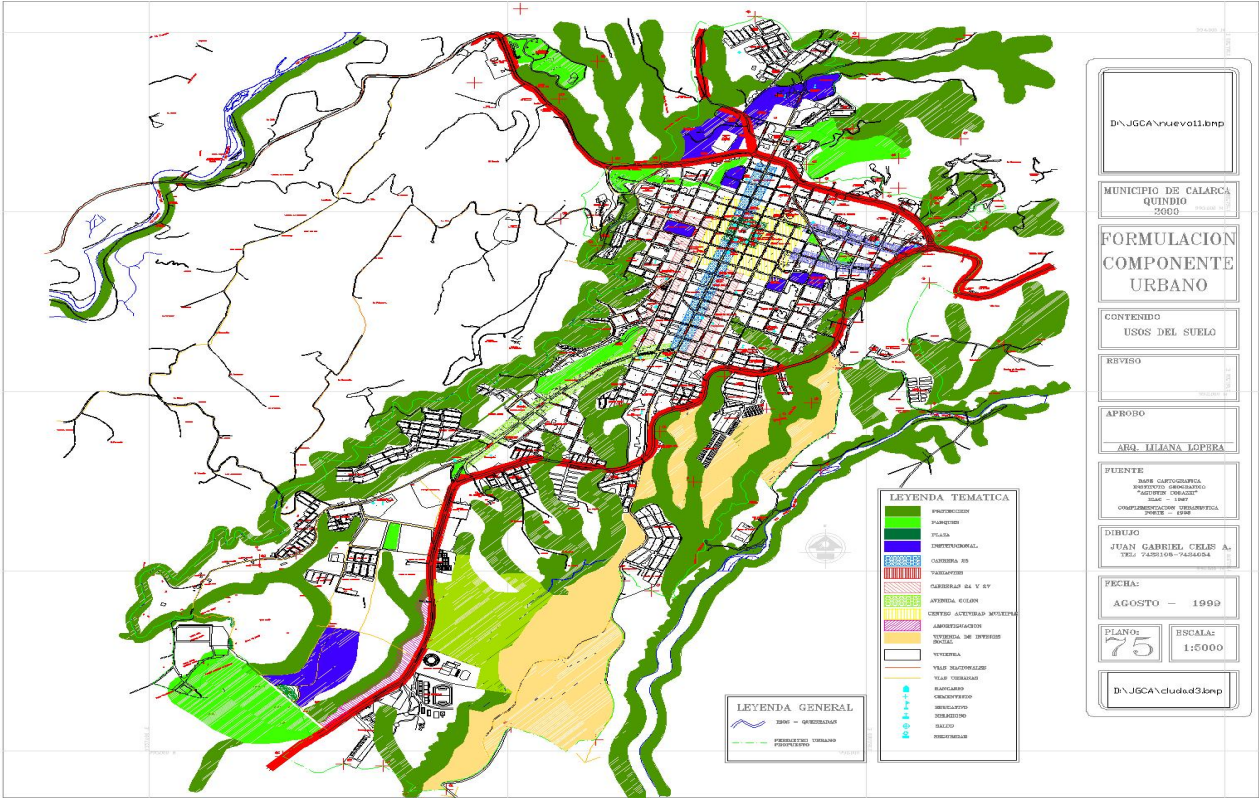


## Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural





## Plano Uso de suelo-actividad



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
194	EscrituraDePropiedad	23/02/2011	2ª Calarcá	Calarcá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-28562	06/05/2024	63130010000000796000 6000000000	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	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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	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 barrial, 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 bomberos y otros de uso recreativo.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	80%		
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.				

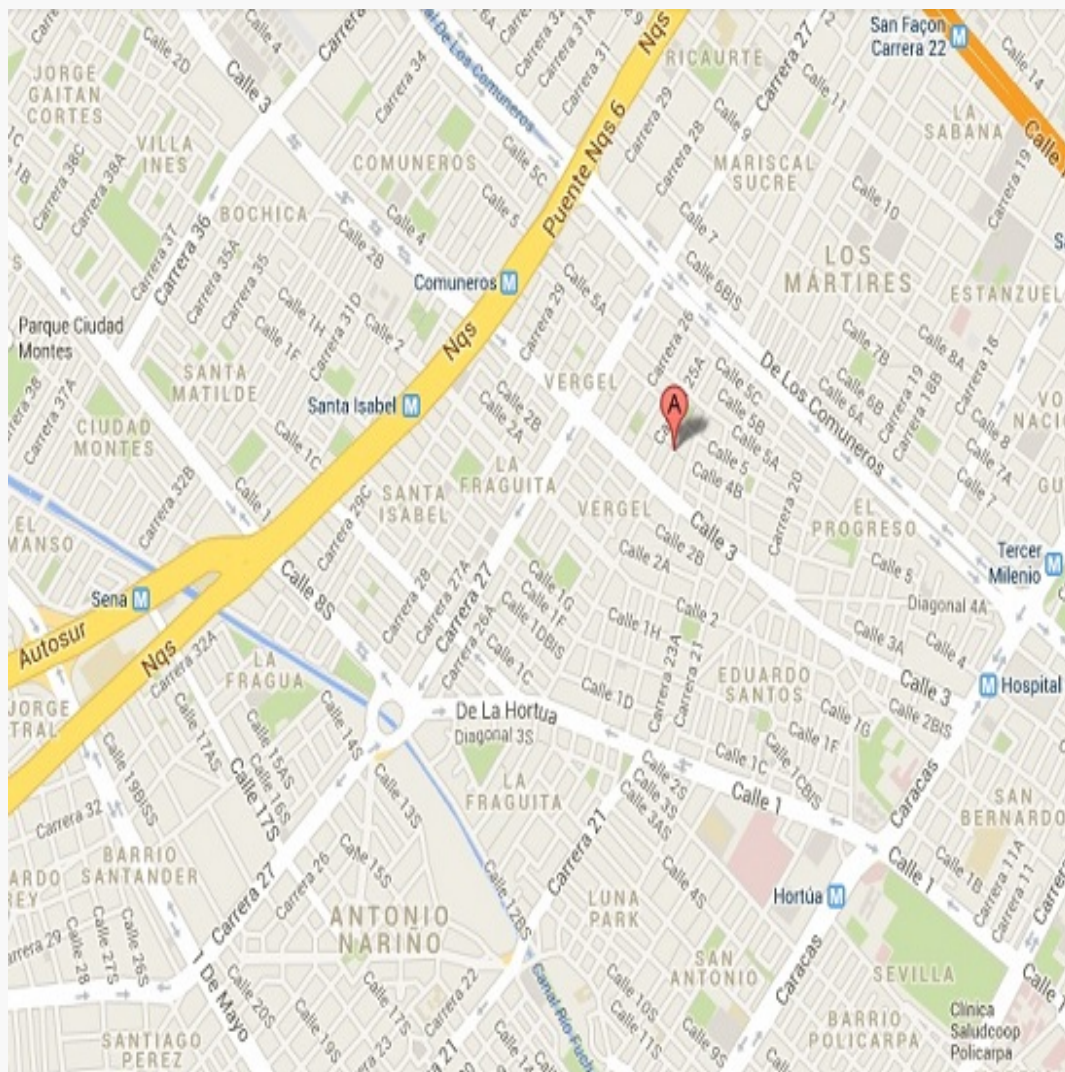
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	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 ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular **El inmueble tiene cerramiento en antejardín que no registra en documentación legal.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Malo	No hay	Regular	Bueno.
Observación	Fachada en graniplast; Pisos generales en concreto con mineral; Muros en ladrillo a la vista; Carpintería exterior en lámina de metal; Baño sencillo sin enchapados; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MANZANA 9 LOTE #3 URBANIZACION LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA | LLANITOS DE GUALARA | Calarcá | Quindío



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5091667  
GEOGRAFICAS : 4° 30' 33.0006''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6466666666668  
GEOGRAFICAS : 75° 38' 48.0006''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Albania	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3142338373	72.00	72.00	\$1,100,000	\$79,200,000
2	La Esperanza	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3136609524	79.00	79.00	\$1,100,000	\$86,900,000
3	La Esperanza	\$180,000,000	0.93	\$167,400,000	3217532488	96.00	96.00	\$1,300,000	\$124,800,000
Del inmueble						49.15	84.69		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,800,000	\$483,333	0.98	0.96	0.94	\$454,720
2	\$36,600,000	\$463,291	0.98	0.96	0.94	\$435,864
3	\$42,600,000	\$443,750	0.97	0.96	0.93	\$413,220
					PROMEDIO	\$434,601.43
					DESV. STANDAR	\$20,778.80
					COEF. VARIACION	4.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$434,000.00	AREA	49.15	TOTAL	\$21,331,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$887,827.00	AREA	84.69	TOTAL	\$75,190,068.63
VALOR TOTAL	\$96,521,168.63					

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/calarca/quindio/7801799>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-esperanza/calarca/10494726>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-esperanza/calarca/7371669>

REPOSICION

Vivienda

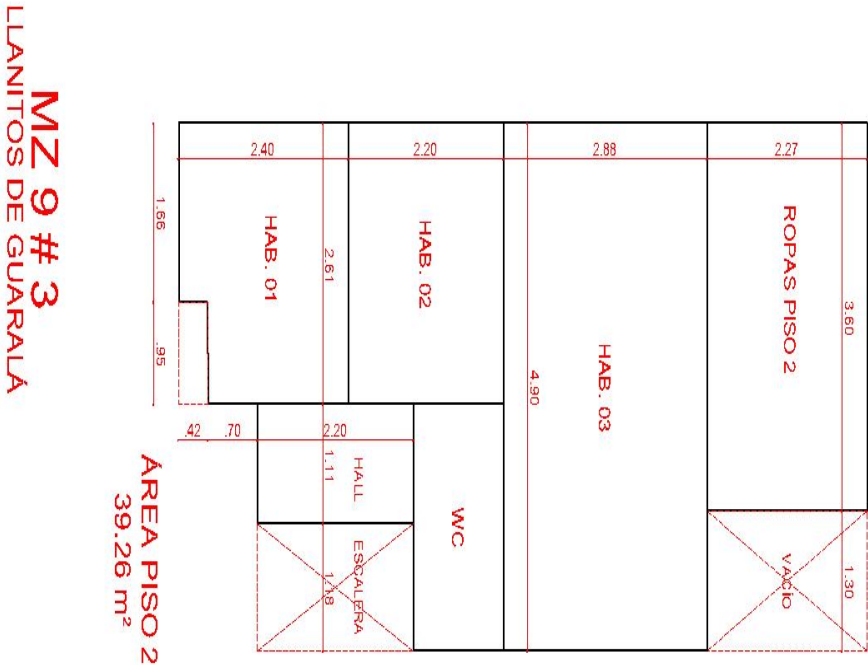
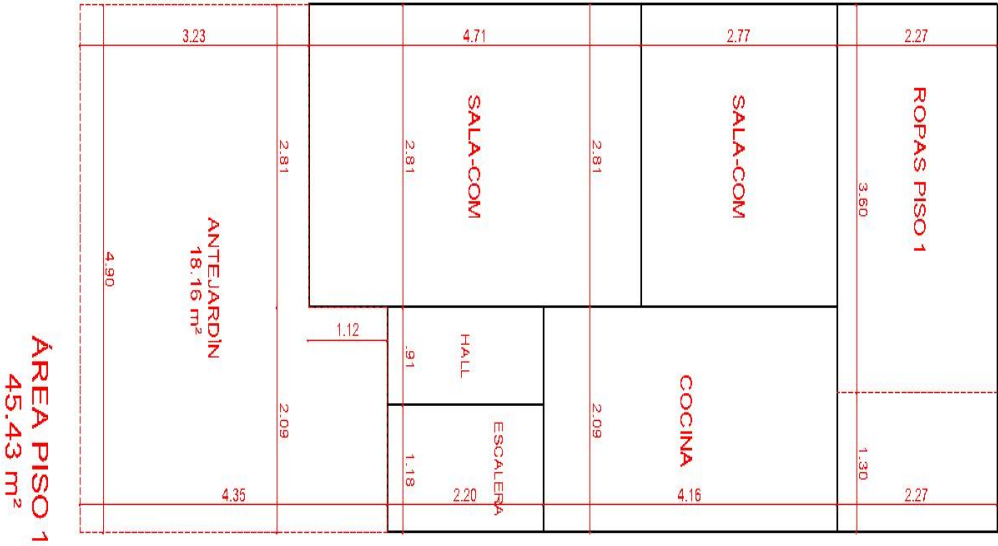
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	84.69
Area construida vendible	84.69
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$129,996,694
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,534,971
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	42.16 %
Valor reposición depreciado	\$887,827
Valor adoptado depreciado	\$887,827
Valor total	\$75,190,069

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



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1118022127



PIN de Validación: b7b8DuaB

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ, 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 evaluador AVAL-18488387.

Al ser expedido de esta certificado al registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ se encuentra **Activo y en Vigencia** en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 11 Abr 2018      Régimen: Régimen Asociativo</p>	
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>	
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2019      Régimen: Régimen Asociativo</p>	

Página 1 de 5


	 <p>Registro Abierto de Avalúos</p> <p><a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a></p>	 <p>ANATIA INSTITUTO NACIONAL DE AVALUACIÓN</p> <p><a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a></p> <p>Calle 99 No 7A - 37. 050.300</p> <p>Bogotá D.C. - Colombia</p> <p>Línea gratuita de atención A.N.A.</p> <p>En Bogotá: 595 67 66</p> <p>A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p>PIN de Validación: b7B8DudB</p>		
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2023      Régimen: Régimen Positivo</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1118022127 M.I.: 280-28562</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2023      Régimen: Régimen Positivo</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2023      Régimen: Régimen Positivo</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 07 Sep 2023      Régimen: Régimen Positivo</p>		
<p>Página 2 de 5</p>		



 <p>PIN de Validación: b768Ded6</p>	 <p>Registro Abierto de Avaluaciones <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a></p>	 <p>ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 07 Sep 2020      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1118022127 M.I.: 280-28562</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 07 Sep 2020      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 10 Samovianos y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 07 Sep 2020      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p>Fecha de Inscripción: 07 Sep 2020      Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <p>Página 3 de 5</p>		



	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE REGULADORES DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b7B8Ded8 <div> <div>Fecha de Inscrición</div> <div>Regimen</div> </div> <div> <div>07 Sep 2020</div> <div>Regimen Asociativo</div> </div>		
<div> <div>Categoría 13 Intangibles Especiales</div> <div>Alcance</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro dañado contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> </div> </div> <div> <div>RAA AVALUO: LRCAJA-1118022127 M.I.: 280-28562</div> <div>Regimen Asociativo</div> <div>07 Sep 2020</div> </div>		
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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) IVAN DARIO GARCIA ORDÓNEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10463387 El(los) señor(ES) IVAN DARIO GARCIA ORDÓNEZ se encuentra(n) 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 pueda efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <a href="http://www.raa.org.co">http://www.raa.org.co</a> . 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: b788Duu8



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





PIN DE VALIDACIÓN  
b788Duu8

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1118022127 M.I.: 280-28562**

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 5 de 5