



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1097396006			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA		
Barrio	LA FLORESTA		
Ciudad	Calarcá		
Departamento	Quindío		
Propietario	JUAN CARLOS CARDONA OROZCO		

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: HECTOR FAVIO PULGARIN BUITRAGO

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 **JUAN CARLOS CARDONA OROZCO** ubicado en la CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA LA FLORESTA, 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 \$145,904,000 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones novecientos cuatro mil).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	54.45	M2	\$480,000.00	17.91%	\$26,136,000.00
Area Construida	Vivienda piso 1	54.45	M2	\$1,100,000.00	41.05%	\$59,895,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	54.43	M2	\$1,100,000.00	41.04%	\$59,873,000.00
TOTALES					100%	\$145,904,000

Valor en letras  
Ciento cuarenta y cinco millones novecientos cuatro mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	145,904,000.00
Proporcional	0	145,904,000	Valor asegurable	145,904,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-10973 96006	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	HECTOR FAVIO PULGARIN BUITRAGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1097396006	Teléfono	3168693299
Email	hector.pulgarin2914@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN CARLOS CARDONA OROZCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	18398432	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Calarcá	Departamento	Quindío	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA FLORESTA	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 Urbanización la Floresta, bloque D del municipio de Calarcá Quindío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora que conecta con variante panamericana, se desvía a calle semipeatonal que permite el acceso al predio.</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	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>54.45</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>67.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	54.45	AREA CONSTRUIDA	M2	67.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>54.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>67.00</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	54.00	AREA CONSTRUIDA	M2	54.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	67.00			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	54.45																											
AREA CONSTRUIDA	M2	67.00																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	54.00																											
AREA CONSTRUIDA	M2	54.00																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	67.00																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>55.62</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>55.62</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>54.43</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	55.62	AREA PISO 1	M2	55.62	AREA PISO 2	M2	54.43	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>54.45</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>54.45</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>54.43</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	54.45	AREA PISO 1	M2	54.45	AREA PISO 2	M2	54.43
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	55.62																											
AREA PISO 1	M2	55.62																											
AREA PISO 2	M2	54.43																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	54.45																											
AREA PISO 1	M2	54.45																											
AREA PISO 2	M2	54.43																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.75</td><td>40.8375</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.0</td><td>108.9</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.75	40.8375	Indice construcción	2.0	108.9																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.75	40.8375																											
Indice construcción	2.0	108.9																											
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.00																										
Fondo	9.075	Relación frente fondo	1:51																										
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	54.45
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	No especifica.
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.

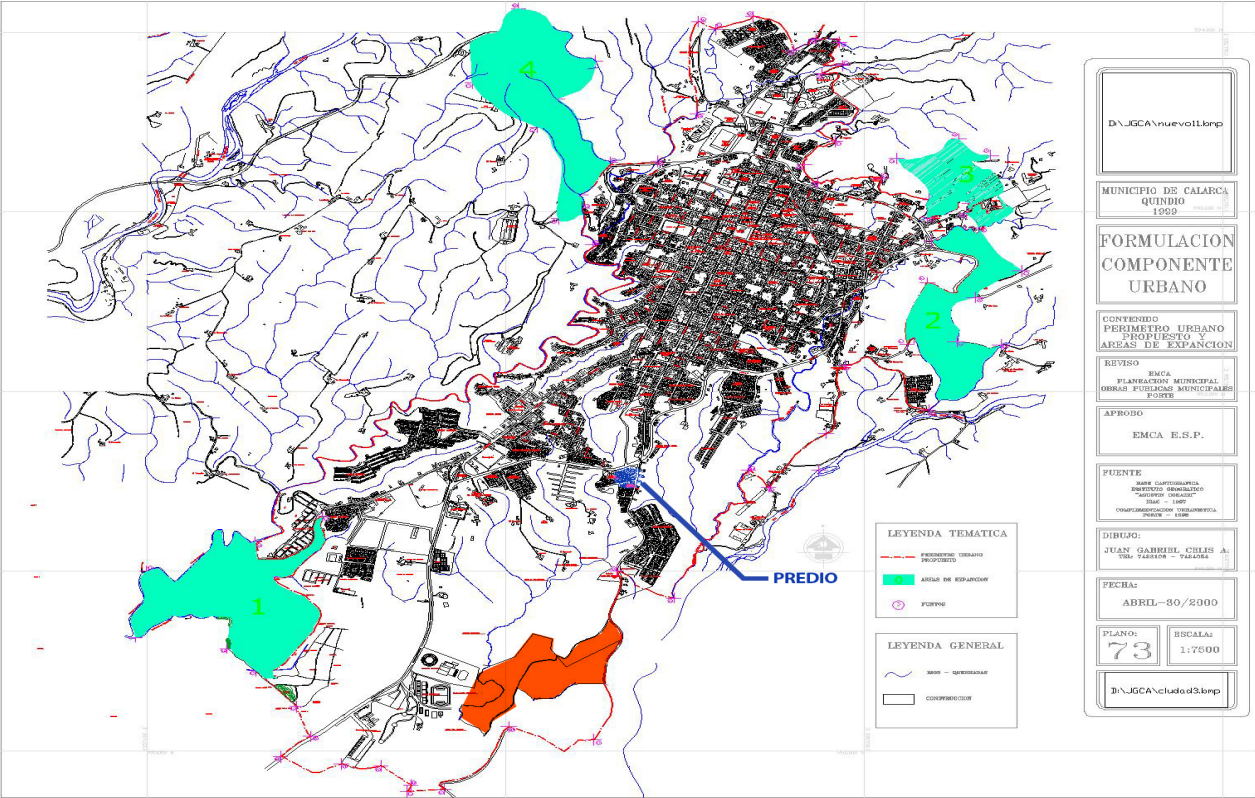
Altura permitida: No especificado para la zona.

# CRUCE CARTOGRAFICO

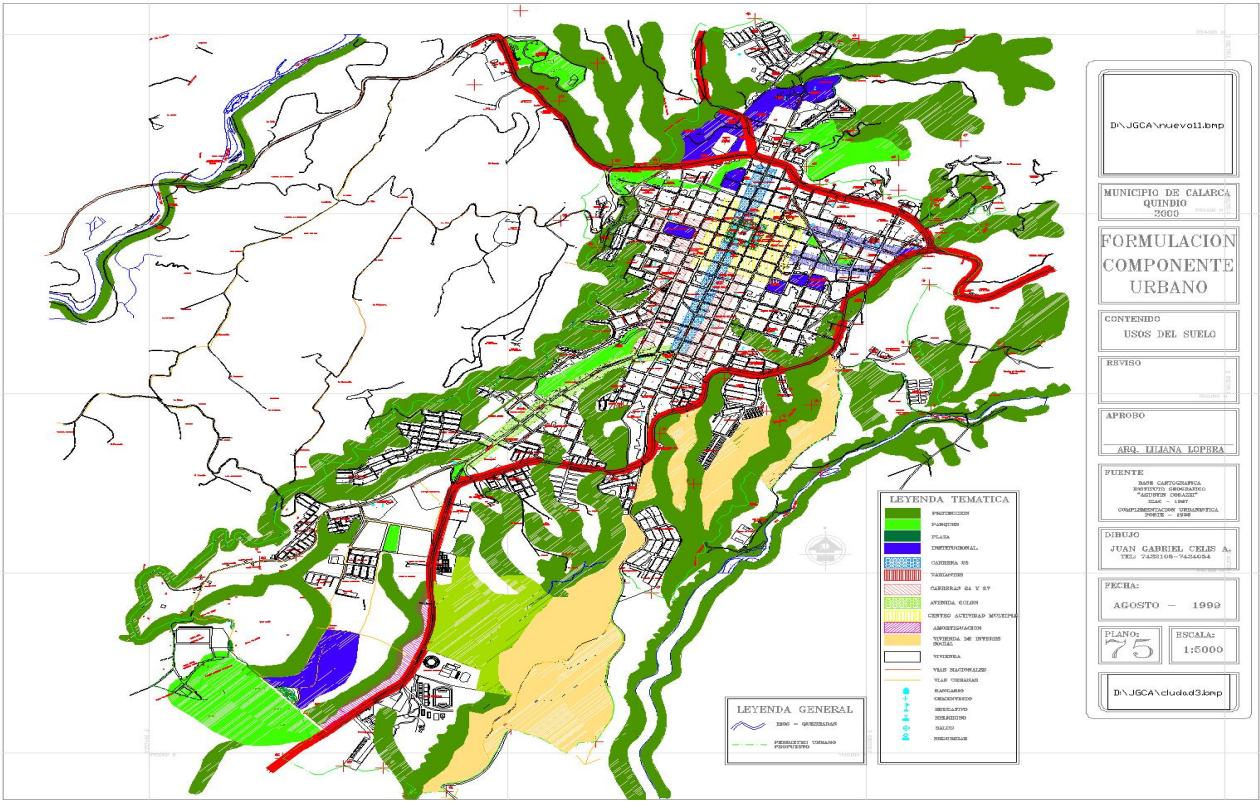
## Consulta catastral



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



## Plano Uso de suelo-actividad





INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
621	EscrituraDePropiedad	26/08/2019	2ª Calarcá	Calarcá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
282-10473	30/05/2024	63130010000000432000 9000000000	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			AMOBILIAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	300-400			
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	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	En obra	%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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0



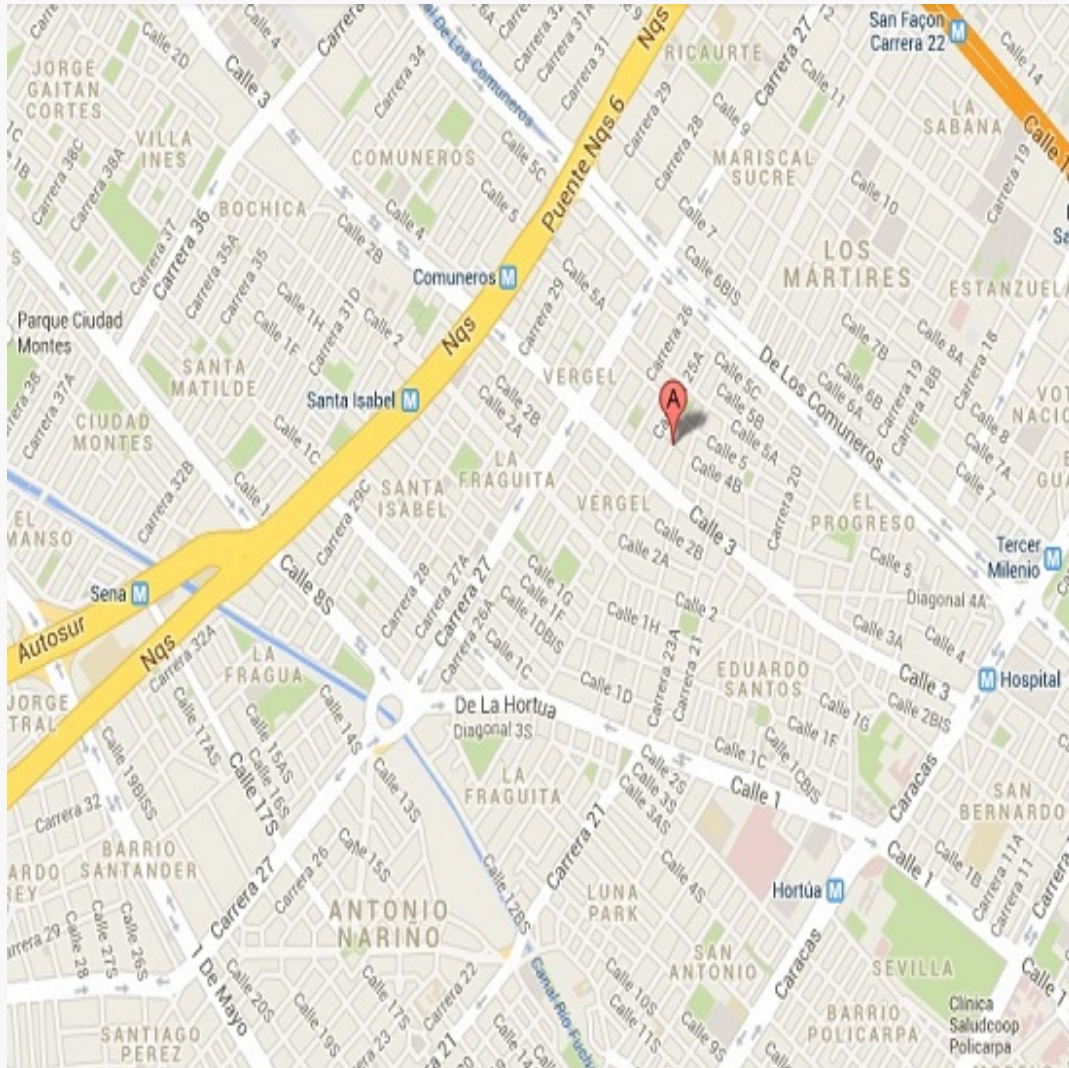
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en pintura con zócalo en enchape cerámico; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina semi integral con mesón en granito: cielo raso en drywall.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA | LA FLORESTA | Calarcá | Quindío

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5183333  
GEOGRAFICAS : 4° 31' 5.9988''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.64500000000001  
GEOGRAFICAS : 75° 38' 41.9994''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Albania	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3142338373	72.00	72.00	\$1,100,000	\$79,200,000
2	La Esperanza	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3217532488	96.00	96.00	\$1,300,000	\$124,800,000
3	La Variante	\$125,000,000	0.93	\$116,250,000	3113728429	60	60	\$1,400,000	\$84,000,000
Del inmueble						54.45	108.88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,800,000	\$483,333	0.98	0.98	0.96	\$464,193
2	\$46,200,000	\$481,250	0.98	0.98	0.96	\$462,193
3	\$32,250,000	\$537,500	0.98	0.98	0.96	\$516,215
					PROMEDIO	\$480,866.94
					DESV. STANDAR	\$30,628.66
					COEF. VARIACION	6.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$480,000.00	AREA	54.45	TOTAL	\$26,136,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	108.88	TOTAL	\$119,768,000.00
VALOR TOTAL	\$145,904,000.00					

Observaciones:

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

Enlaces:

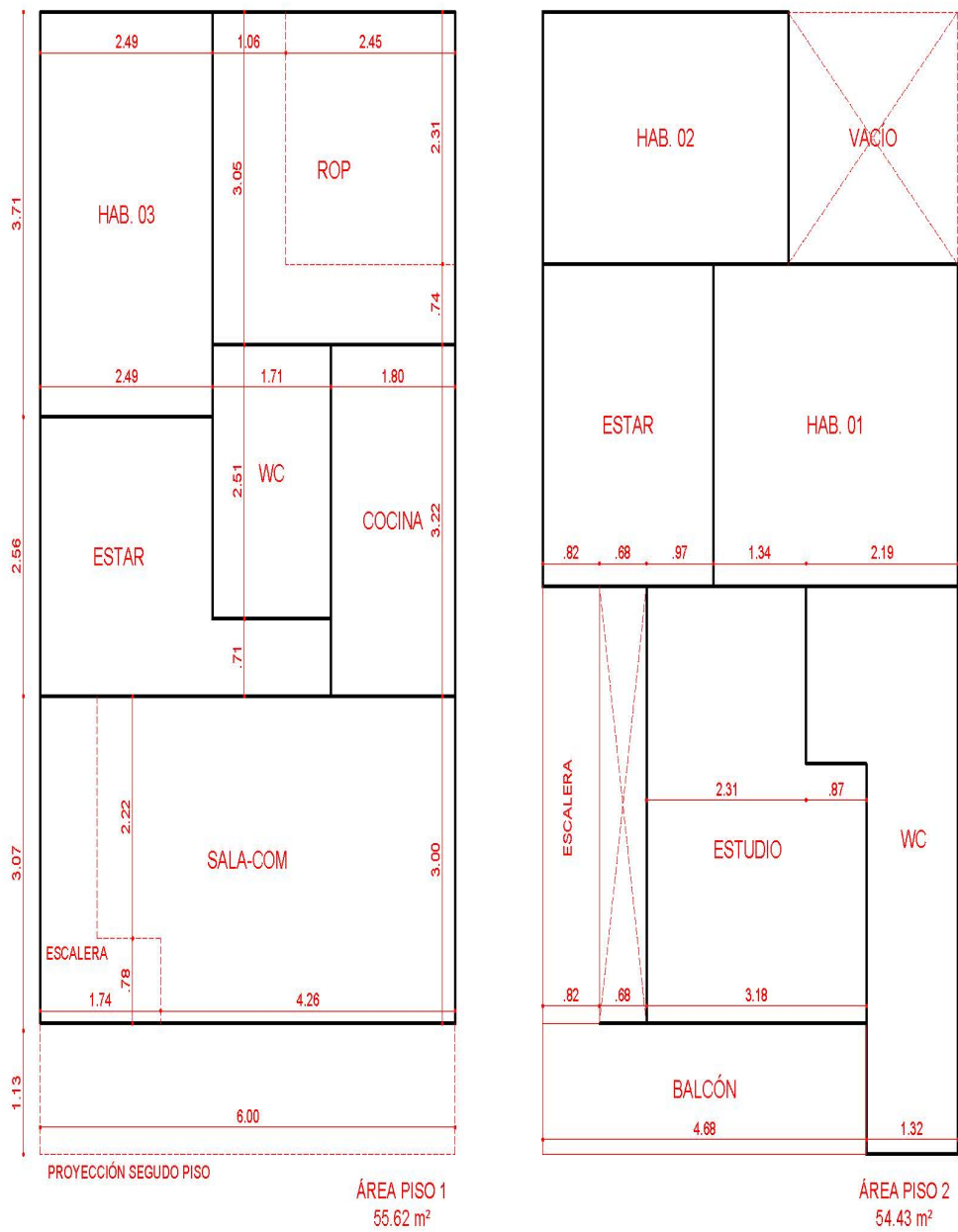
1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarca/quindio/7801799>

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

3.-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-la-variante-calarca/3122167>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



CASA N. 2 BLOQUE D  
URB. LA FLORESTA  
ÁREA TOTAL 110.05 m<sup>2</sup>



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Cocina



Cocina



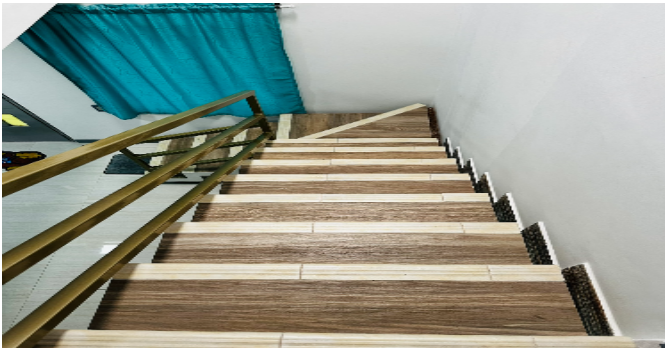
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones





## FOTOS General

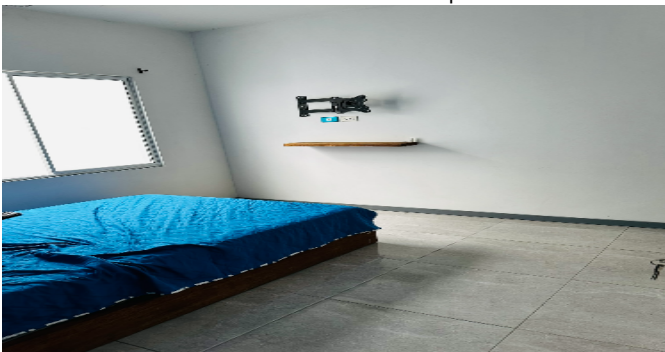
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



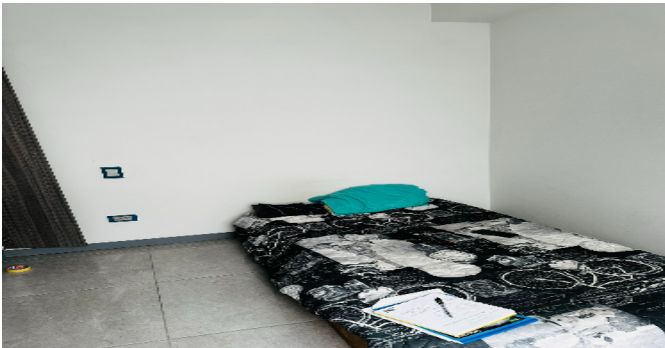
Hab. 1 o Habitación Principal



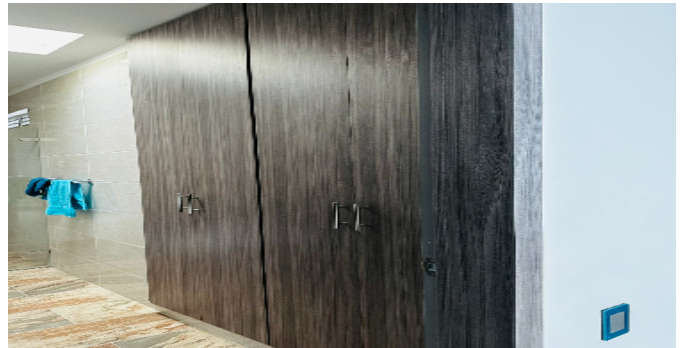
Baño Privado Hab 1



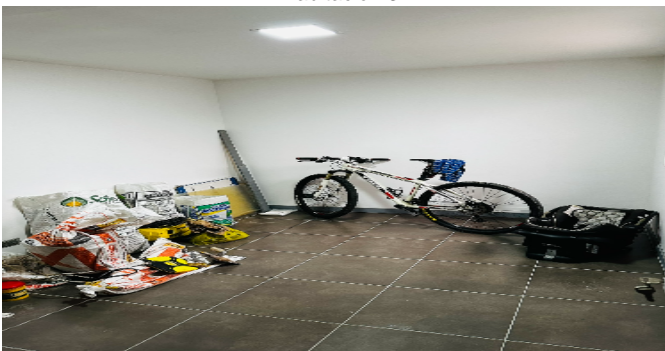
Habitación 2



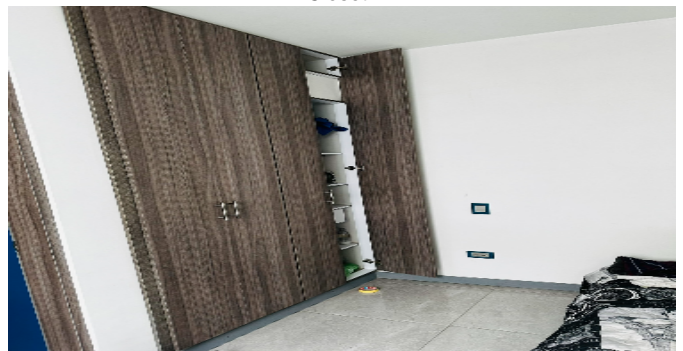
Closet 1



Habitación 3



Closet 2





FOTOS General

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Detalle de acabados



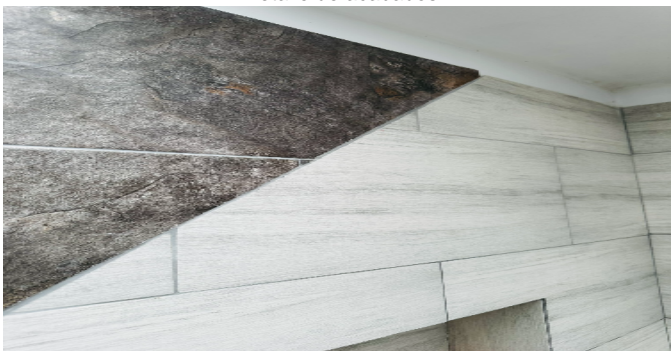
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados





FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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 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 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-1097396006



PIN de Validación: e8b0de1b

<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>Barras 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

 PIN de Validación: a3b00a1b	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluos <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>           ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES            https://www.ana.org.co            Calle 99 No 7A - 37. 050.300            Bogotá D.C. - Colombia            Línea gratuita de atención A.N.A.            En Bogotá: 595 67 66            A Nivel Nacional: 01-8000 422 840         </small>
<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 2020      Régimen: Régimen Positivo</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1097396006 M.I.: 282-10473</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios, 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 2020      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 2020      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 2020      Régimen: Régimen Positivo</p>		





PIN de Validación: **esb0De1b**



**RAA**  
Registro Abierto de Avaluaciones  
<https://www.raa.org.co>



**ANA**  
NACIONAL DE AVALUACIÓN INMOBILIARIA Y VALUACIÓN DE BIENES  
<https://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 595 67 66  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Asociado

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares**

**RAA AVALUO: LRCAJA-1097396006 M.I.: 282-10473**

**Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Asociado

**Categoría 10 Samovianos y Animales**

**Alcance**

- Samovianos, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Asociado

**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

Régimen  
Régimen Asociado




**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Página 3 de 5



	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL 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: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840
PIN de Validación: <b>esb0De1b</b> <div> <div>Fecha de Inscrición</div> <div>37 Sep 2023</div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Asociativo</div> </div>		
<div> <div>Categoría 13 Intangibles Especiales</div> <div> <b>Alemania</b> <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 daño no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> </div> </div> <div> <div>RAA AVALUO: LRCAJA-1097396006 M.I.: 282-10473</div> <div> <div>Regimen</div> <div>Regimen Asociativo</div> </div> <div>37 Sep 2023</div> </div>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO</p> <p>Dirección: CALLE 25 NORTE # 19 - 41 APTO 405-A</p> <p>Teléfono: 3119329529</p> <p>Correo Electrónico: <a href="mailto:arquivangarcia@gmail.com">arquivangarcia@gmail.com</a></p>		
<p><b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b></p> <p>Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial</p> <p>Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia</p>		
<p>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 ORDÓÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10469387</p> <p>El(los) señor(ES) IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ 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.</p>		
<p>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.</p>		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: **esb00e1b**



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





**PIN DE VALIDACIÓN**

**esb00e1b**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avalúos RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1097396006 M.I.: 282-10473**

Firma:   
**Alexandra Suarez**  
Representante Legal

Página 5 de 5