



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|---|
| | 27/08/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E |
| Barrio | La Isabela |
| Ciudad | Caicedonia |
| Departamento | Valle del Cauca |
| Propietario | JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO |

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: CESAR AUGUSTO VELA PINZÓN

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 **JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO** ubicado en la UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E La Isabela, de la ciudad de Caicedonia.

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 \$142,188,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones ciento ochenta y ocho 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Lote | 72.00 | M2 | \$545,000.00 | 27.60% | \$39,240,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 1 | 67.68 | M2 | \$1,200,000.00 | 57.12% | \$81,216,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 2 | 18.11 | M2 | \$1,200,000.00 | 15.28% | \$21,732,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$142,188,000 |

Valor en letras

Ciento cuarenta y dos millones ciento ochenta y ocho 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 | 142,188,000.00 |
| Proporcional | 0 | 142,188,000 | Valor asegurable | 142,188,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-97386 04 | 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 | CESAR AUGUSTO VELA PINZÓN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 9738604 | Teléfono | 3136742894 |
| Email | cesar.vela@buzonejercito.mil.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1115186894 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E | | | | |
| Conjunto | No aplica | | | | |
| Ciudad | Caicedonia | Departamento | Valle del Cauca | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | La Isabela | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIS vivienda de interés Social | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana E del barrio La Isabela en el municipio de Caicedonia, Valle del Cauca.</p> <p>Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (carrera 21) que directamente con el inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| 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 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> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 42.00 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 36.00 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 13650000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 72.00 | AREA PISO 1 | M2 | 67.68 |
| AREA PISO 2 | M2 | 18.11 | AREA PISO 2 | M2 | 18.11 |
| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | |
| Indice ocupación | 0.94 | 67.68 | | | |
| Indice construcción | - | 0 | | | |
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 6.00 | | |
| Fondo | 12.00 | Relación frente fondo | 1:2 | | |
| 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 baja, y se considera que la demanda es baja. | | | | |

| | |
|---|--|
| Acuerdo Decreto | Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 6. |
| Area Del Lote | 72.00 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | No aplica |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones. |
| Uso Compatible Norma | Comercio, Recreacional, Institucional, Industria. |
| Uso Condicionado Norma | No especifica. |
| Uso Prohibido Norma | No especifica. |
| Tratamiento | No especifica. |
| Actuaciones Estrategicas | Sin información. |
| Indice DeOcupacion | 0.94 |
| Indice DeContruccion | No especifica. |
| Antejardin | No especifica. |
| AislamientoPosterior | 2 m. |
| Aislamiento Lateral | No especifica. |
| Altura Permitida | 2 pisos. |
| 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 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 6. |

Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones.

Uso compatible: Comercio, Recreacional, Institucional, Industria.

Índice de ocupación: Máximo el 94% del área neta urbanizable.

Aislamiento Frontal: No se especifica.

Aislamiento Lateral: No se especifica.

Aislamiento Posterior: 2 m.

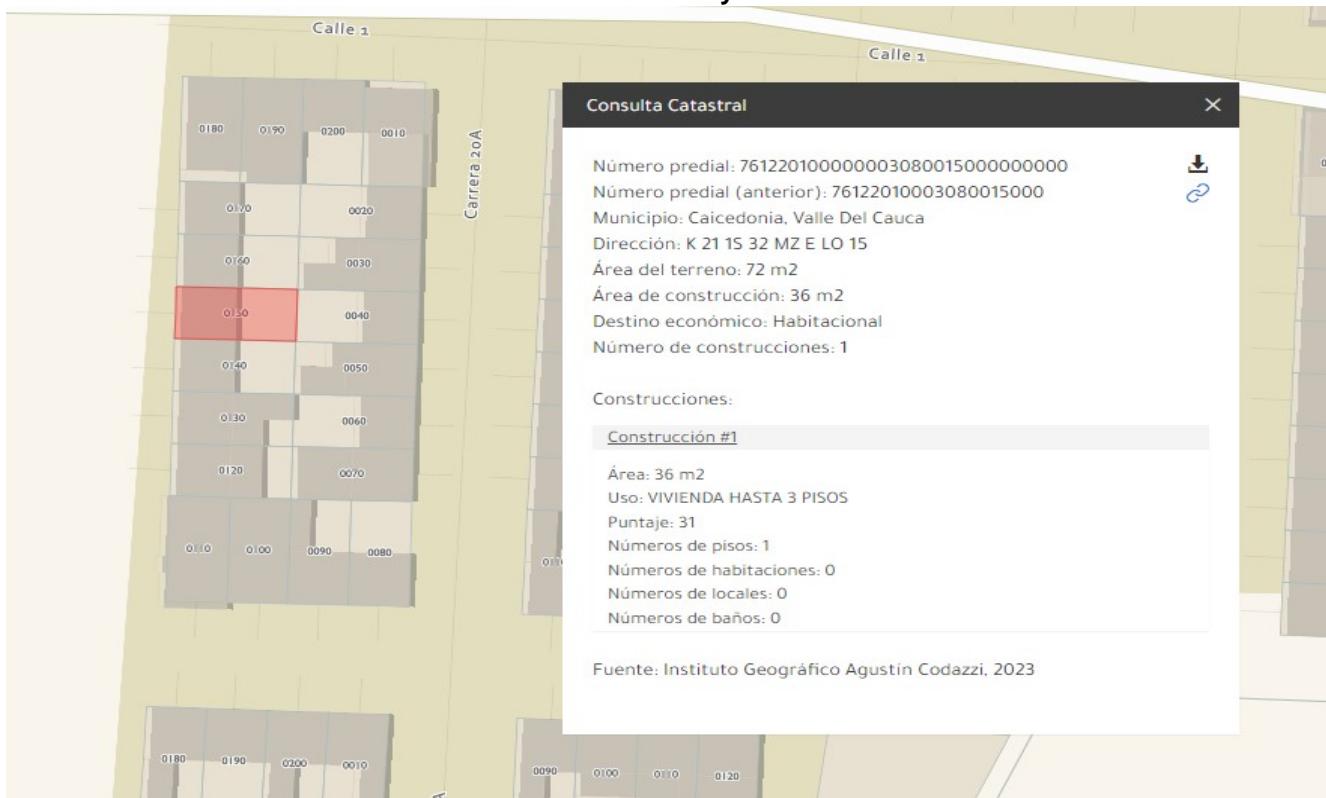
Altura permitida: 2 pisos.

Aislamiento posterior: 2.00 m hasta dos (2) pisos.

Enlace para descarga: <https://bit.ly/2uIMZV9>

Fichas normativas: <https://bit.ly/3bKdUk4>

Consulta Catastral y/o Predial



Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 6 Pag 1 de 2

NOTAS: MINIMAS DE EDIFICABILIDAD

| | | | | | |
|---|--|----------|---|--------------------------------------|---------|
| Loteo Mínimo: | Vivienda Unifamiliar (VU) | 72.00 M2 | Altura Max: | Vivienda Unifamiliar (VU) | 2 pisos |
| | Vivienda Bifamiliar (VB) | 72.00 M2 | | Vivienda Bifamiliar (VB) | 2 pisos |
| | Vivienda Multifamiliar (VM) | 84.00 M2 | | Vivienda Multifamiliar (VM) | 5 pisos |
| Comercio: | (C1-2-3) | 84.00 M2 | Altura Min: | Comercio (1-2) | 2 pisos |
| Frente Mínimo: | Vivienda Unifamiliar (VU) | 6.00 M | | Recreativo (1-2-3) | Libre |
| | Vivienda Bifamiliar (VB) | 6.00 M | | Institucional (1-2-3) | Libre |
| | Vivienda Multifamiliar (VM) | 8.00 M | | | |
| | Comercio (C) | 7.00 M | | | |
| Índice de Densidad: | | 0.94 | | | |
| Índice de Habitabilidad: | Una alcoba por cada 20.00 m2 construidos | | | | |
| Altura libre: | Vivienda Unifamiliar (VU) | 2.20 M | Altura y/o patio: | 2.00 m hasta dos (2) pisos | |
| | Vivienda Bifamiliar (VB) | 2.20 M | | 3.00 m de tres (3) pisos en adelante | |
| | Vivienda Multifamiliar (VM) | 2.20 M | | | |
| Voladizos: | Perfil de 3.00 M a 5.99 M | 0.40 M | Berrios: | la isabela | zufuga |
| | Perfil de 6.00 M a 7.99 M | 0.60 M | | el surco | |
| | Perfil de 8.00 M a 29.99 M | 1.00 M | | la gerencia | |
| NOTA: En construcciones nuevas que se localicen contiguas a viviendas existentes con voladizos diferentes a: 0.40m, 0.60m y 1.00 metro, el voladizo se ajustará a los voladizos de los predios colindantes. | | | | | |
| Cesiones: | - Para urbanizaciones abiertas 25% del área neta urbanizable; 10% para equipamiento municipal y 15% para áreas verdes y zonas recreativas. | | | | |
| | NOTA: Para urbanizaciones abiertas cuya área neta urbanizable sea menor a 4000 M2, 20% para zonas verdes, recreativas y salón comunal. | | | | |
| | - Para conjuntos cerrados, se exigirá un porcentaje de áreas de cesión para equipamiento municipal y/o áreas comunes, del 20% del área neta urbanizable. | | | | |
| Parqueaderos: | 1 x cada ocho (8) viviendas para residentes | | 1 x cada vivienda para residentes | | |
| | 1 x cada ocho (8) viviendas para visitantes | | 1 x cada cuatro (4) viviendas para visitantes | | |
| | 1 x cada cuatro (4) vivienda para residente | | "C" (1-2-3): 1 x cada 100 M2 construidos | | |
| | 1 x cada seis (6) viviendas para visitantes | | "T" (1-2-3): 1 x cada 200 M2 construidos | | |
| | | | "R" (2-3): 1 x cada 10 usuarios | | |

LOCALIZACION SECTOR 6

Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 6

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------------------------|------------|
| 33 | EscrituraDePropiedad | 18/01/2012 | 1 ^a Caicedonia | Caicedonia |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|---------------------|--------------------|
| 382-22392 | 09/08/2024 | 7612201000000308001 | Casa 5000000000 |

Observación

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

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

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 | mas de 500 | 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 | Regular | mas de 500 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo. | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 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 | 2002 | Edad Inmueble | 22 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | No suministrada | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> <p>La construcción observada en el segundo piso está desarrollada en su totalidad en sistema liviano.</p> | | | | |

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

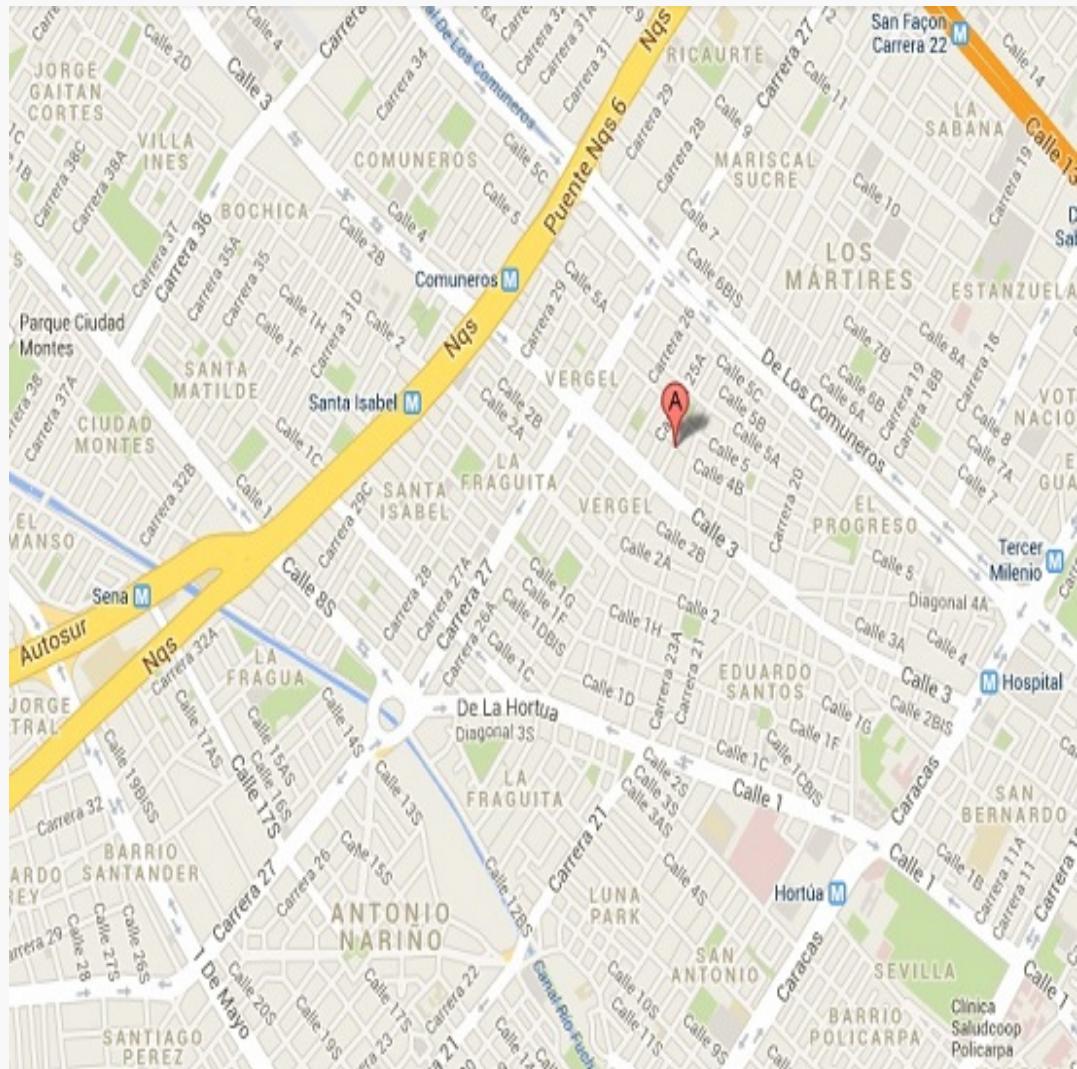
| | | | | | |
|----------------|---|----------------|---|--------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closest | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |

| | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------|---------|------------------------|---------|
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | 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, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular | | | | |

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

| | |
|--------------------|--|
| Observación | Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en PVC. |
|--------------------|--|

Dirección: UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E | La Isabela | Caicedonia | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.3252778
GEOGRAFICAS : 4° 19' 31.0002''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.83194444444445
GEOGRAFICAS : 75° 49' 54.9978''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------|---------------|------|----------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Caicedonia | \$240,000,000 | 0.95 | \$228,000,000 | 3113728429 | 150.00 | 150.00 | \$1,000,000 | \$150,000,000 |
| 2 | Caicedonia | \$195,000,000 | 0.93 | \$181,350,000 | 3112449977 | 80.00 | 90.00 | \$1,500,000 | \$135,000,000 |
| 3 | Caicedonia | \$115,000,000 | 0.90 | \$103,500,000 | 3147928979 | 72.00 | 40.00 | \$1,600,000 | \$64,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 72.00 | 81.79 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------------|---------------------|------------|
| 1 | \$78,000,000 | \$520,000 | 0.98 | 1.0 | 0.98 | \$509,600 |
| 2 | \$46,350,000 | \$579,375 | 1.00 | 1.0 | 1.00 | \$579,375 |
| 3 | \$39,500,000 | \$548,611 | 1.00 | 1.0 | 1.00 | \$548,611 |
| | | | | PROMEDIO | \$545,862.04 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$34,968.64 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 6.41% | |

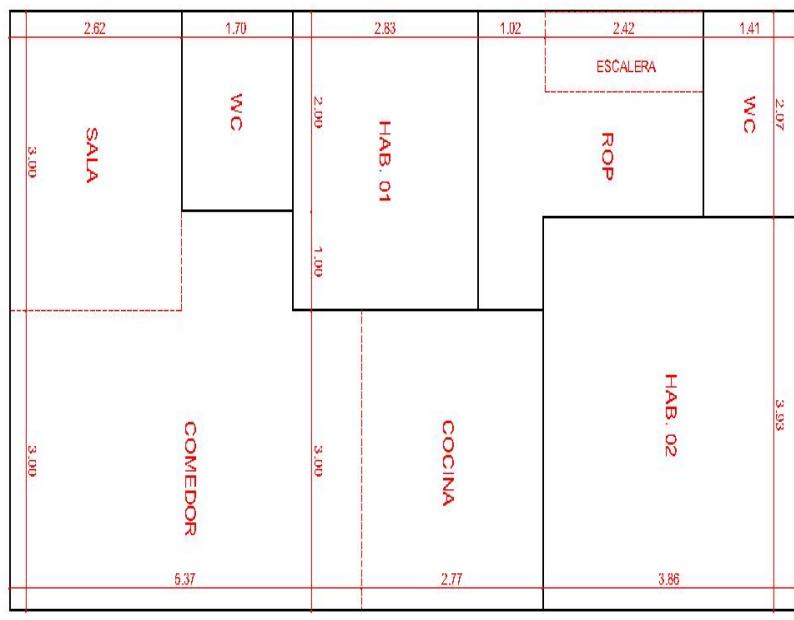
| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$545,000.00 | AREA | 72.00 | TOTAL | \$39,240,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,200,000.00 | AREA | 81.79 | TOTAL | \$98,148,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$137,388,000.00 | | | | |

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 interviniéntes en la misma.

Enlaces:1-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-caicedonia/2525134>2-<https://bit.ly/4e1ZrPO>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-otros-municipios/7753867>

Plano



CAICEDONIA V.
MZE #15
LA ISABELA
ÁREA PISO 1
72.00 m²

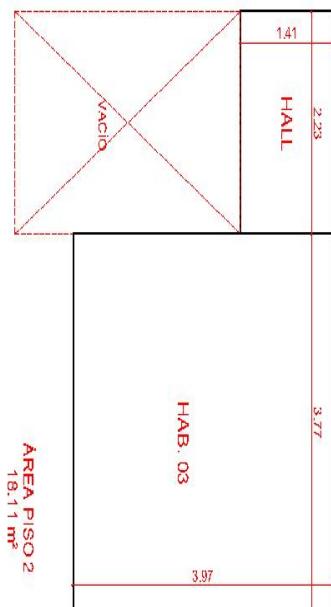


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



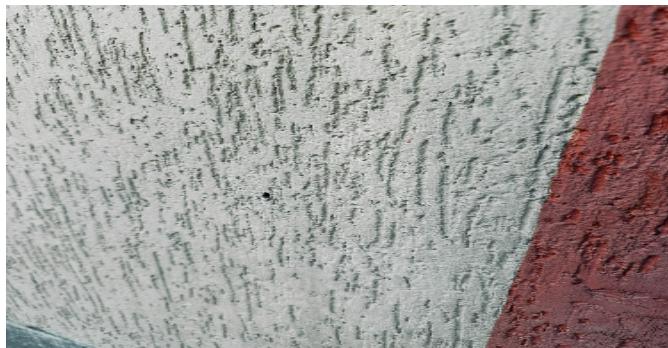
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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.

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.

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-9738604



PIN de Validación: c1440bbc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra ~~Activos y se encuentra inscrito~~ en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1440bbc



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



autorregulador nacional de asesoramiento
https://anane.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1440bbc



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



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
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: c1440bbc



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-9738604 M.I.: 382-22392
07 Sep 2020 | Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AR MENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 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(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c1440bbc



PIN DE VALIDACIÓN

c1440bbc

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

Firma:


Alexandria Suárez
Representante Legal