



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101		
Barrio	EL COVIPO		
Ciudad	Caicedonia		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	CARLOS ANDRES PARRADO CARTAGENA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: PEDRO LUIS PARRADO CARTAGENA

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 **CARLOS ANDRES PARRADO CARTAGENA** ubicado en la CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101 EL COVIPO, 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 \$126,560,975.00 pesos m/cte (Ciento veintiséis millones quinientos sesenta mil novecientos setenta y cinco).

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 Privada	Apartamento	62.95	M2	\$2,010,500.00	100.00%	\$126,560,975.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$126,560,975
Valor en letras Ciento veintiséis millones quinientos sesenta mil novecientos setenta y cinco 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	126,560,975.00
Proporcional	0	126,560,975	Valor asegurable	126,560,975
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1115185801	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	PEDRO LUIS PARRADO CARTAGENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1115185801	Teléfono	3158159224
Email	pedro.parrado@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ANDRES PARRADO CARTAGENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1115187755	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101				
Conjunto	ED CARTAGENA PARRADO				
Ciudad	Caicedonia	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL COVIPO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado sobre la Calle 11, barrio Covipo del municipio de Caicedonia - Valle del Cauca. Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial que permite el acceso al inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72.00</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>62.95</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>32390000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AREA	M2	72.00	AREA PRIVADA	M2	62.95	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32390000	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-				AREA LIBRE COMUN	M2	-			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AREA	M2	72.00																														
AREA PRIVADA	M2	62.95	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32390000																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-																																	
AREA LIBRE COMUN	M2	-																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58.91</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>62.95</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>-</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.95	AREA LIBRE MEDIDA	M2	-	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.95																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-																														
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.																																		
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 11.</p> <p>Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Comercio. Uso compatible: Comercio, Recreacional, Institucional, Industria Liviana. Índice de ocupación: Máximo el 94% del área neta urbanizable. Aislamiento Frontal: No se especifica. Aislamiento Lateral: No se especifica. Aislamiento posterior: 2.00 m hasta dos (2) pisos. Altura permitida: 2 pisos.</p>																																		


Enlace para descarga: <https://bit.ly/2ulMZV9>
Fichas normativas: <https://bit.ly/3bKdUk4>

Indices Norma

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y DE USOS

FICHA NORMATIVA SECTOR 11

Pag 2 de 2

Principal		Complementario		Restringido			
VU	Vivienda Unifamiliar	C1	Comercio a nivel de barrio y al detal				
VB	Vivienda Bifamiliar	C2	Comercio a nivel sector				
VM	Vivienda Multifamiliar	R1	Recreacional pequeña escala				
VAC	Agrupaciones o Conjuntos	R2	Recreación mediana escala				
		R3	Recreacional gran escala				
		I1	Institucional nivel barrial				
		I2	Institucional nivel sector	Bienes			
		I3	Institucional nivel ciudad				
		G1	Industria Liviana				
C1	Tiendas, revestida, venta de víveres y abarrotes, salamisarteria, graneros, venta de huevos, comercialización de productos derivados del agro, Papaderías, pastelería, pizzería, comidas rápidas, Misceláneas, cachería y adorno, dulcerías, Librerías, zapaterías al detal y fotocopia.	Servicios		C1 Salón de belleza, peluquerías, barbería, hasta tres (3) puestos, Cafeterías, heladerías, salones de T6, jugos, empanadas, arepas, embotados, postres, Establecimiento de alquiler de ropa y disfraces, sastre/modistería, Establecimientos de servicio de telecomunicaciones, Llavados, fax, Internet, Ponerías, alquiler de películas, etc.			
C2	Minimercados, Distribuidora de productos químicos, pescado y productos de mar, almaceñas de ropa, vestuario y boutique, venta de calzado, artículos de cuero, tales, hilos, botones y textiles en general, venta de ropa industrial y de trabajo, venta de arte y decoración, para el hogar, establecimientos de instrumentos, cuadros y accesorios de Medicina, Cirugía, Odontología, Ortopedia y Veterinaria, establecimiento de venta aparatos de rayos X y Electrotécnicos, instrumentos médicos y quirúrgicos, establecimientos instrumentación para dentista, de cálculo, medición y ensayo de laboratorio, Establecimientos de venta de instrumentos musicales, ópticos, consultorios odontológicos, dentaduras, relojería, joyería, platería, venta de pendientes y joyas, venta de zapatos accesorios y sombrero, cosméticos, muebles casales, almaceñas de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, lámparas y accesorios, ceracerías y artículos de lujo, cristalería, vajillas, artesanías, artículos de cocina, colchones, margariteras y vitrinas, almaceñas de artículos deportivos, camping y excursionismo, campavientos o penderías, productos de jardinería, viveros, almaceñas de jardinería, venta de artículos para baño, venta de artículos de decoración, plásticos e isopor, farmacias o droguerías, cosméticos, perfumes, venta de productos homeopáticos y casas naturistas.						
I1	Guardería, jardín infantil, salicunas, caseta comunal, Puesto de salud, Puntos de información turística						
I2	Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, Comisarías de Familia, Inspecciones de policía, Centros de atención inmediata (CAI), Centros de salud, unidades intermedias de salud, Estación radiofuzora, emisora, Salas de producción y edición de televisión, Teatros al aire libre, plazas, auditorios, medias torlas, centros culturales comunitarios, salones comunitarios, academias y casas de la cultura, Instalaciones dedicadas a los diferentes tipos religiosos, colegios de enseñanza media.						
I3	Sedes administrativas de servicios públicos domiciliarios, bibliotecas, Cruz Roja, Defensa Civil.						
NOTA: Los establecimientos comerciales legalmente constituidos antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se mantendrán, pero perderán su vigencia una vez suspendan su actividad, y el nuevo uso tendrá que cumplir lo establecido en el presente Acuerdo.						C1 Hospedajes, residencias, pensiones, hoteles, Reparación de aparatos eléctricos de uso domestico como refrigeradores, lavadoras, estufas, radios, televisores, Reparación de calzado, remontradora, zapaterías, Mantenimiento de computadores, hoteles.	
						R1 Son áreas de uso recreativo a nivel de barrio: Parques de barrio, Juegos infantiles y canchas deportivas.	
						R2 Son áreas de uso recreativo a nivel de un sector: clubes deportivos, polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos.	
						R3 Son áreas de áreas de uso recreativo a nivel municipio: parques temáticos, coliseos deportivos, estadios.	
						R4 Fabricación artículos confeccionados de materiales textiles, lencería, encajes, frajas, tejidos, prendas de vestir, Microempresas de productos de alimentos de: galletas, arepas, mani, empanadas, tamales, achiras, derivados del café, Embudidos, etc..	

Indices Norma

Pag 1 de 2

FICHA NORMATIVA SECTOR 11

LOCALIZACIÓN SECTOR 11

The map displays the urban layout of Bogotá, with Sector 11 highlighted in green. It shows major roads, water bodies, and surrounding sectors. A legend titled 'LÍNEA TORALCA' lists various urban planning elements like 'CALLE PRINCIPAL', 'CALLE SECUNDARIA', etc. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 100 meters.

Loteo Mínimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	72.00 M ²
	Vivienda Bifamiliar (VB)	72.00 M ²
	Vivienda Multifamiliar (VM)	84.00 M ²
	Comercio (C1-2-3)	84.00 M ²

Frete Mínimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	6.00 M
	Vivienda Bifamiliar (VB)	6.00 M
	Vivienda Multifamiliar (VM)	8.00 M
	Comercio (C)	7.00 M

Índice de Ocupación	0.94
----------------------------	------

Índice de Habitabilidad	Una alcoba por cada 20.00 m ² construidos
--------------------------------	--

Altura libre :	Vivienda Unifamiliar (VU)	2.20 M
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2.20 M
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2.20 M

Voladizos:	Perfi de 3.00 M a 5.99 M	0.40 M
	Perfi de 6.00 M a 7.99 M	0.60 M
	Perfi de 8.00 M a 29.99 M	1.00 M

NOTA: En construcciones nuevas que se localcen 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 M ² , 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
Estrato 1-2	1 x cada ocho (8) viviendas para visitantes
Estrato 3-4	1 x cada cuatro (4) vivienda para residente 1 x cada seis (6) viviendas para visitantes

Altura Max:	Vivienda Unifamiliar (VU)	2 pisos
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2 pisos
	Vivienda Multifamiliar (VM)	8 pisos
	Comercio (1-2)	8 pisos
	Recreativo (1-2-3)	Libre
	Institucional (1-2-3)	Libre

Altura Min:	Vivienda Unifamiliar (VU)	1 piso
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2 pisos
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2 pisos

Aislamiento y patio	2.00 m hasta dos (2) pisos 3.00 m de tres (3) pisos en adelante
----------------------------	--

Barrios	la Isabela	zufiga
	el surco	
	la gerencia	

	1 x cada vivienda para residentes
Estrato 5	1 x cada cuatro (4) viviendas para visitantes
Comercial Institucional Recreacional	"~" (1-2-3): 1 x cada 100 M ² construidos "Y" (1-2-3): 1 x cada 200 M ² construidos "R" (2-3): 1 x cada 10 usuarios

NORMAS MINIMAS DE EDIFICABILIDAD

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
804	EscrituraDePropiedad	12/10/2024	1ª Caicedonia	Caicedonia
804	EscrituraPH	12/10/2024	1ª Caicedonia	Caicedonia
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
382-31127	06/11/2024	46.41%	0100000001640004 000000000	Apartamento
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			AMOBAMIENTo 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	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones	Bueno		

		de salubridad			
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	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 activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, con vías suficientes para abastecer la demanda de movilidad, 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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	804		Fecha escritura	12/10/2024	
Notaria escritura	1ª Caicedonia		Ciudad escritura	Caicedonia	
Valor administración	0	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 804, Fecha escritura: 12/10/2024, Notaría escritura: 1ª Caicedonia, Ciudad escritura: Caicedonia, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

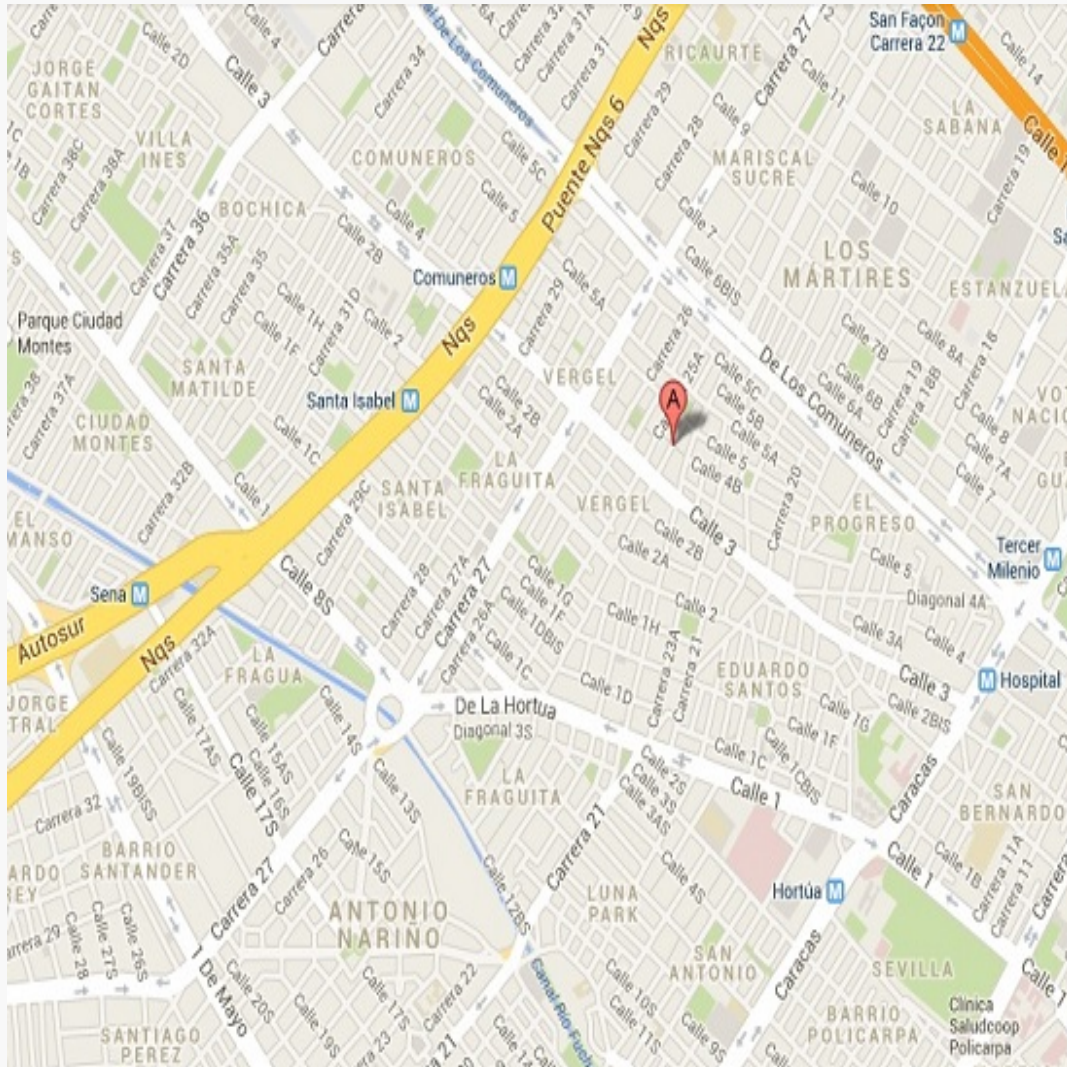
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en pintura con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica; Cocina sencilla con mesón en granito.							

Dirección: CL 11 # 5 A - 09 ED CARTAGENA PARRADO. CAICEDONIA VALLE APARTAMENTO 101
| EL COVIPO | Caicedonia | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.335087908017979

GEOGRAFICAS : 4° 20' 6.3162''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.8209924233622

GEOGRAFICAS : 75° 49' 15.5712''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calarcá	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,338,461.54	3113728429
2	Calarcá	7	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,276,041.67	3113728429
3	Calarcá	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	3157116709
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9-15	65.00	65.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.95	0.93	\$2,177,107.69
2	1-8	48.00	48.00	0.97	1.0	0.97	0.98	0.95	0.88	\$1,993,762.20
3	1-8	68.00	68.00	0.97	1.0	1.0	1.0	0.95	0.92	\$2,188,562.50
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,119,810.80
									DESV. STANDAR	\$109,311.43
									COEF. VARIACION	5.16%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,229,122.23	TOTAL	\$140,323,244.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,010,499.36	TOTAL	\$126,560,934.85
VALOR TOTAL	\$126,560,975.00			

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://inmobiliariocafetero.com/apartamento-venta-centro-calarca/3039944 2.- https://inmobiliariocafetero.com/apartamento-venta-ay-colon-calarca/4166325 3.- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10020055				

Plano

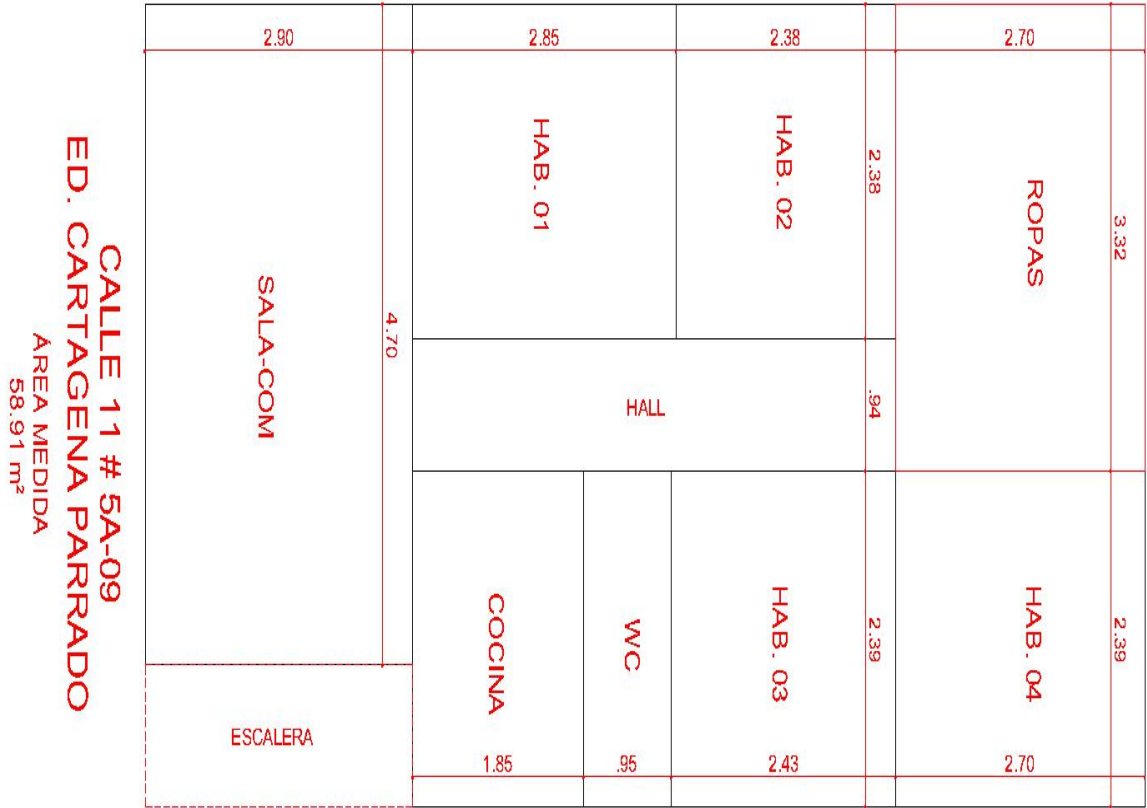


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



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



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

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.

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-1115185801



PIN de Validación: a6160a25



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 avaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes 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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a6160a25



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

Regimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos 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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6160a25



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
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: a6160a25



Fecha de inscripción 07 Sep 2020	Regimen 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, 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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: a6f60a25



PIN DE VALIDACIÓN

a6f60a25

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1115185801 M.I.: 382-31127


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal