



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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita   | 19/12/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                                   |            |
| Dirección        | CR. 44 B SUR 123 BIS-24 BARRIO BELLO HORIZONTE - MZ. D CASA 20                    |            |
| Barrio           | BELLO HORIZONTE   |            |
| Ciudad           | Ibagué  |            |
| Departamento     | Tolima  |            |
| Propietario      | RIVERA BARON JENSI PATRICIA - RIVERA BARON LIBNI JHOANA - RIVERA DE SANCHEZ GILMA |            |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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: ORLANDO OSPINA GONZALEZ

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 **RIVERA BARON JENSI PATRICIA - RIVERA BARON LIBNI JHOANA - RIVERA DE SANCHEZ GILMA** ubicado en la CR. 44 B SUR 123 BIS-24 BARRIO BELLO HORIZONTE - MZ. D CASA 20 BELLO HORIZONTE, de la ciudad de Ibagué.

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 \$177,325,530.00 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones trescientos veinticinco mil quinientos treinta).

Atentamente,



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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

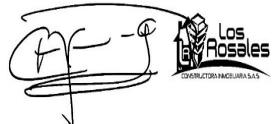
| Tipo de Área    | Descripción      | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno |                  | 105   | M2     | \$771,186.00   | 45.66%      | \$80,974,530.00      |
| Area Construida | PISO 1           | 79.84 | M2     | \$1,050,000.00 | 47.28%      | \$83,832,000.00      |
| Area Construida | TERREZA CUBIERTA | 64.2  | M2     | \$195,000.00   | 7.06%       | \$12,519,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |                  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$177,325,530</b> |

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones trescientos veinticinco mil quinientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA  
RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-26 12:11:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

|                      | Terreno   | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
|----------------------|-----------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral             | 1,569,586 | 2,064,210    | Valor del avalúo en UVR          | 177,325,530.00 |
| Proporcional         | 0         | 177,325,530  | Valor asegurable                 | 177,325,530    |
| % valor proporcional |           | 100          | Tiempo esperado comercialización | 8              |

**Calificación garantía****Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**Observación**

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

**Garaje:** El predio no cuenta con garaje.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento, algunas paredes estucadas y pintadas, baño enchapado sin división, cocina sencilla sin mueble, no cuenta con puertas internas, puerta exterior y ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio, pisos en cemento liso.

|   |  |                      |  |                      |                        |
|---|--|----------------------|--|----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-11104<br>56419  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                              | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7                       | <b>Email</b>         |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | ORLANDO OSPINA GONZALEZ  |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1110456419                               | <b>Teléfono</b>      | 3102150657             |
| <b>Email</b>                                | orlando.ospina3509@correo.policia.gov.co   |                      |  |                      |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Propietario</b>                          | RIVERA BARON JENSI PATRICIA - RIVERA BARON LIBNI JHOANA - RIVERA DE SANCHEZ GILMA  |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1022370001 -<br>1024499612 -<br>38248507 | <b>Ocupante</b>      | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Dirección</b>                            | CR. 44 B SUR 123 BIS-24 BARRIO BELLO HORIZONTE - MZ. D CASA 20   |                      |  |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | N/A  |                      |  |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Ibagué   | <b>Departamento</b>  | Tolima                                   | <b>Estrato</b>       | 2                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | BELLO HORIZONTE                          | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa   | <b>Tipo subsidio</b> | VIS vivienda de interés Social           | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>                          | <p>En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.</p> <p>Se accede a la casa por la carrera cuarta B sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.</p> <p>En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.</p> |                      |  |                      |                        |

|                                     |   |                      |   |                          |                             |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | 2 |                          |                             |
| <b>Clase inmueble</b>               | Unifamiliar   | <b>Otro</b>          |   | <b>Método evaluación</b> | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| <b>Justificación de Metodología</b> | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> |                      |   |                          |                             |

| ÁREAS JURÍDICAS             | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR |
|-----------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO   escritura | M2  | 105   | AREA DE TERRENO       | M2    |       |
| AREA CONSTRUIDA             | M2  | -     | AREA CONSTRUIDA       | M2    |       |
|                             |     |       | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS         | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 105   | AREA DE TERRENO         | M2  | 105   |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 79.84 | AREA CONSTRUIDA PS 1    | M2  | 79.84 |
| AREA CONSTRUIDA TERRAZA | M2  | 64.2  | AREA CONSTRUIDA TERRAZA | M2  | 64.20 |

| ÁREAS POR NORMA     |       | VALOR  |  |  |
|---------------------|-------|--------|--|--|
| Indice ocupación    | 0.875 | 91.875 |  |  |
| Indice construcción |       | 0      |  |  |

|                                   |  |                              |          |  |  |
|-----------------------------------|--|------------------------------|----------|--|--|
| <b>Forma Geometrica</b>           | RECTANGULAR  | <b>Frente</b>                | 7 METROS |  |  |
| <b>Fondo</b>                      | 15 METROS  | <b>Relación frente fondo</b> | 105      |  |  |
| <b>Perspectivas de valoración</b> | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas |                              |          |  |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Actualidad edificadora</b>          | Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble así como las condiciones de la urbanización, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor. |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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 alta, y se considera que la demanda es alta.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | DECRETO 1000-0823 DE 2014 PARA LA CIUDAD DE IBAGUÉ.   |
| <b>Area Del Lote</b>  | 105   |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | RECTANGULAR   |
| <b>Topografia</b>   | PLANA   |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 1   |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | USO RESIDNECIAL PRIMARIO  |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | VIVIENDA  |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | servicio y comercio básico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.                |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | Servicio y comercio personales, industrial básico.  |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | RESTO DE USOS   |
| <b>Tratamiento</b>  | CONSOLIDACION POR IMPLEMENTACION  |
| <b>Actuaciones Estrategicas</b>                             | N/A   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | 87.5%   |
| <b>Indice DeContrucion</b>                                  | N/A   |
| <b>Antejardin</b>   | EMPATES CON PREDIOS VECINOS   |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | 6.25 M2   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | N/A   |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 2.5 PISOS   |
| <b>Densidad</b>   | N/A   |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | RIESGO NULO   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | AMENAZA BAJA POR MOVIMIENTO EN MASA   |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | N/A   |
| <b>Patrimonio</b>   | N/A   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | El área de terreno descrita en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 1823 de la notaría primera del |

círculo de espinal con fecha del 30 de agosto del año 2019, cabe aclarar que en el certificado de libertad y tradición No. 350-187931 no especifica área de terreno.

El bien evaluado cuenta con dos puertas de acceso, en la cual una da acceso a la alcoba y la otra da acceso a la sala, sin embargo, internamente las unidades se encuentran unidas formando una sola unidad de vivienda.

El predio evaluado hace parte del barrio Bello Horizonte, en una zona que pertenece al tratamiento de consolidación por implementación, en zona residencial primaria, comuna 9, en zona baja por remoción en masa, sobre carrera de segundo orden, sector normativo no. 2.

**Indices Norma****Tratamiento de consolidación****Artículo 161. Áreas y frentes mínimos de lotes en tratamiento de consolidación**

| Vivienda      | Frente mínimo metros (m) | Área mínima metros (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Unifamiliar   | 5                        | 60                                   |
| Bifamiliar    | 6                        | 84                                   |
| Trifamiliar   | 7                        | 105                                  |
| Multifamiliar | 8                        | 144                                  |

**Artículo 162. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación****1. Urbanización abierta y/o loteo individual:**

| Tipo de vivienda | Índice de ocupación (I.O.) | Altura máxima (pisos) | Iluminación y ventilación  |              |                            |               |
|------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|---------------|
|                  |                            |                       | Patios                     |              | Patios adicionales         |               |
|                  |                            |                       | Área mín (m <sup>2</sup> ) | Lado mín (m) | Área mín (m <sup>2</sup> ) | Lado mín. (m) |
| Unifamiliar      | 87.5%                      | 2.5                   | 6.25                       | 2.50         | 6.25                       | 2.50          |
| Bifamiliar       | 82.5%                      | 3.5                   | 9.00                       | 3.00         | 6.25                       | 2.50          |
| Trifamiliar      | 82.5%                      | 3.5                   | 9.00                       | 3.00         | 6.25                       | 2.50          |

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 1823           | EscrituraDePropiedad | 30/08/2019 | 1       | Ibagué |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle            |
|----------------|------------|----------------------|--------------------|
| 350-187931     | 09/12/2024 | 73001011300000360000 | CASA<br>4000000000 |

**Observación**

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

**Observación**

El predio no cuenta con garaje.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|                | Sector | Inmueble |              | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía        | SI     | SI       | Alumbrado    | SI     |
| Acueducto      | SI     | SI       | Arborizacion | SI     |
| Alcantarillado | SI     | SI       | Alamedas     | NO     |
| Gas            | SI     | SI       | Ciclo rutas  | NO     |

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Fuerte |
| <b>Estrato</b>          | 2           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Plana  |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |        |

| EQUIPAMIENTO        |   |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                    |              |
|---------------------|---|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------|
|                     | Nivel   | Nivel Distancia |                            | Sector             | Conservación |
| Zonas recreativas   | Bueno   | 100-200         | Andenes                    | SI                 | Bueno        |
| Áreas verdes        | Bueno   | 0-100           | Sardineles                 | SI                 | Bueno        |
| Estacionamiento     | Bueno   | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI                 | Bueno        |
| Asistencial         | Bueno   | 300-400         | Tipo de vía                | CONCRETO FLEXIBLE. |              |
| Escolar             | Bueno   | 100-200         |                            |                    |              |
| Comercial           | Bueno   | 0-100           |                            |                    |              |
| IMPACTO AMBIENTAL   |   |                 |                            |                    |              |
| Aire                | NO  | Basura          | NO                         | Inseguridad        | NO           |
| Ruido               | NO  | Aguas           | NO                         | Otro               | NO           |
| <b>Observación:</b> | Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad. |                 |                            |                    |              |

|                                  |  |                                   |                       |                                |                   |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Regular  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | NO                |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                    | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura   | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros            | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2006   | <b>Edad Inmueble</b>              | 18 años               | <b>Vida útil</b>               | 100 años          |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100                   |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | CLIENTE NO APORTA LICENCIA DE CONSTRUCCION.  |                                   |                       |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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. |                                   |                       |                                |                   |

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

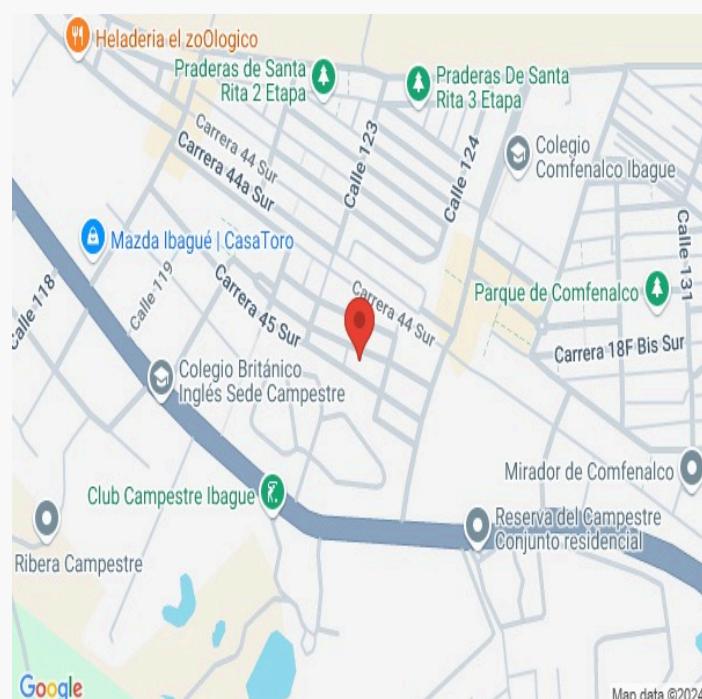
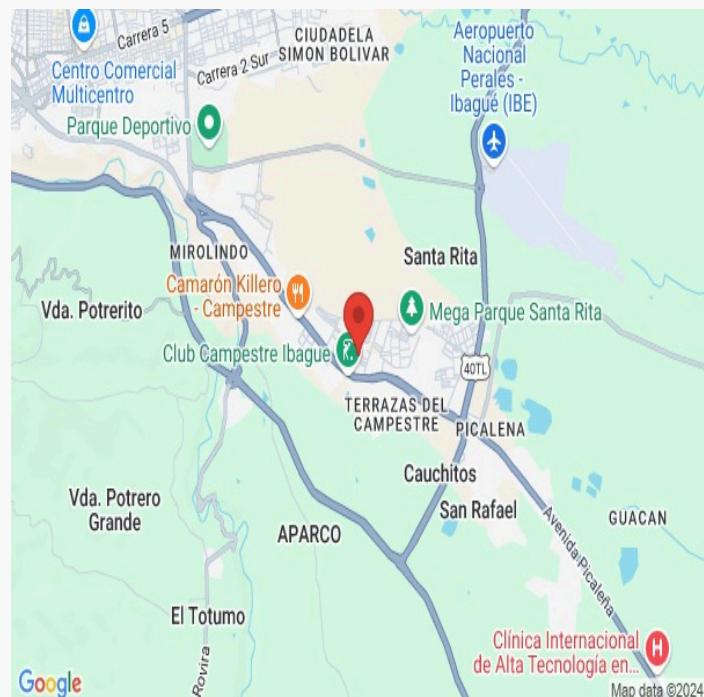
|                       |   |                       |   |                     |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b> | 2        |
| <b>Closest</b>        | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>        | 0        |

|                       |   |                    |       |                        |       |
|-----------------------|---|--------------------|-------|------------------------|-------|
| <b>Bodega</b>         | 0   | <b>Estudio</b>     | 0     | <b>Cuarto servicio</b> | 0     |
| <b>Baños servicio</b> | 0   | <b>Zona ropas</b>  | 1     | <b>Local</b>           | 0     |
| <b>Balcón</b>         | 0   | <b>Jardin</b>      | No    | <b>Zona verde</b>      | No    |
| <b>Oficina</b>        | 0   | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b>     | Bueno |
| <b>Observación</b>    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |                    |       |                        |       |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Observación</b> | Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento, algunas paredes estucadas y pintadas, baño enchapado sin división, cocina sencilla sin mueble, no cuenta con puertas internas, puerta exterior y ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio, pisos en cemento liso, cuenta con terraza cubierta en estructura metálica y teja metálica. |
|--------------------|---|

**Dirección:** CR. 44 B SUR 123 BIS-24 BARRIO BELLO HORIZONTE - MZ. D CASA 20 | BELLO HORIZONTE | Ibagué | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.406491  
GEOGRAFICAS : 4° 24' 23.367"

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.161064  
GEOGRAFICAS : 75° 9' 39.8298"

| #                   | DIRECCION                        | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO                 | TERRENO M2   | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------------------------|---------------|------|----------------|--------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | MZ 32 CS 14<br>URB<br>COMFENALCO | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000  | 3142212735<br>3134400000 | 59           | 90                     | \$1,200,000           | \$108,000,000      |
| 2                   | MZ 32 CS 23<br>URB<br>COMFENALCO | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000  | 3188015254               | 59           | 90                     | \$1,200,000           | \$108,000,000      |
| 3                   | MZ 33 CS 31<br>URB<br>COMFENALCO | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000  | 3158463497               | 59           | 110                    | \$1,200,000           | \$132,000,000      |
| <b>Del inmueble</b> |                                  |               |      |                | <b>105</b>               | <b>79.84</b> |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$44,000,000           | \$745,763  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$745,763  |
| 2 | \$44,000,000           | \$745,763  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$745,763  |
| 3 | \$48,500,000           | \$822,034  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$822,034  |
|   |                        |            |               | PROMEDIO         | \$771,186.44      |            |
|   |                        |            |               | DESV. STANDAR    | \$44,035.19       |            |
|   |                        |            |               | COEF. VARIACION  | 5.71%             |            |

|                      |            |              |           |       |             |                 |
|----------------------|------------|--------------|-----------|-------|-------------|-----------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$771,186.00 | AREA AREA | 105   | TOTAL TOTAL | \$80,974,530.00 |
| VALOR TOTAL          | ADOPTADOM2 | \$           | AREA      | 79.84 | TOTAL       | \$0.00          |

**Observaciones:**

Haciendo un análisis detallado de las muestras encontradas, se puede observar que el valor por metro cuadrado de terreno en el sector es muy homogéneo debido a que se trata de terreno de similares dimensiones con ubicaciones semejantes, razón por la cual se decide adoptar un valor final por metro cuadrado similar al promedio estadístico del estudio.

**Enlaces:**

## PISO 1

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Área construida total            | 79.84                                   |
| Área construida vendible         | 79.84                                   |
| Valor M2 construido              | \$1,594,604                             |
| Valor reposición M2              | \$127,313,183                           |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,594,604                             |
| Fuente                           | construdata multifamiliar vip para Cali |
| Factor ajuste %                  | 20 %                                    |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,275,683                             |
| Calificación estado conservación | 2.5                                     |
| Vida útil                        | 100                                     |
| Vetus Tez                        | 18                                      |
| Edad en % de vida útil           | 18 %                                    |
| Fitto y corvin %                 | 17.85 %                                 |
| Valor reposición depreciado      | \$1,047,974                             |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,050,000                             |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$83,832,000</b>                     |

Observaciones: Para la elaboración del presente informe, no se aportó licencia de construcción, ni planos arquitectónicos, razón por la cual como no se conoció licencia de construcción aprobada, para la determinación del área construida que será tenida en cuenta para la liquidación del avalúo, se tomó como base el área medida en campo con cinta métrica de 79.84 m<sup>2</sup>, la cual debe tomarse como aproximada y posteriormente esta área se verificó respecto a la norma urbanística, para determinar si es susceptible de reconocimiento legal.

De acuerdo a lo anterior y una vez llevada a cabo la consulta normativa urbanística del sector, se observa que el bien evaluado no presenta áreas que no son susceptibles de reconocimiento legal ya que los mismos están acordes con la normatividad vigente, por lo que se considera realizar la liquidación para el área construida que se encuentra acorde a la norma vigente, es decir un área construida de 79.84 m<sup>2</sup>.

Se le realiza un factor de ajuste del 20 %, ya que el bien evaluado le hace falta acabados que las ofertas cuentan.

## TERRAZA CUBIERTA

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Area construida total            | 64.2   |
| Area construida vendible         | 64.20  |
| Valor M2 construido              | \$211,582  |
| Valor reposición M2              | \$13,583,564   |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$211,582  |
| Fuente                           | 1002311_Residencial.Tip o_0 Region magdalena -<br>Valor es tipologías constructivas IGAC |
| Factor ajuste %                  | %  |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$211,582  |
| Calificación estado conservación | 2  |
| Vida útil                        | 70   |
| VetusTez                         | 7  |
| Edad en % de vida útil           | 10 %   |
| Fitto y corvin %                 | 7.88 %   |
| Valor reposición depreciado      | \$194,909  |
| Valor adoptado depreciado        | \$195,000  |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$12,519,000</b>  |

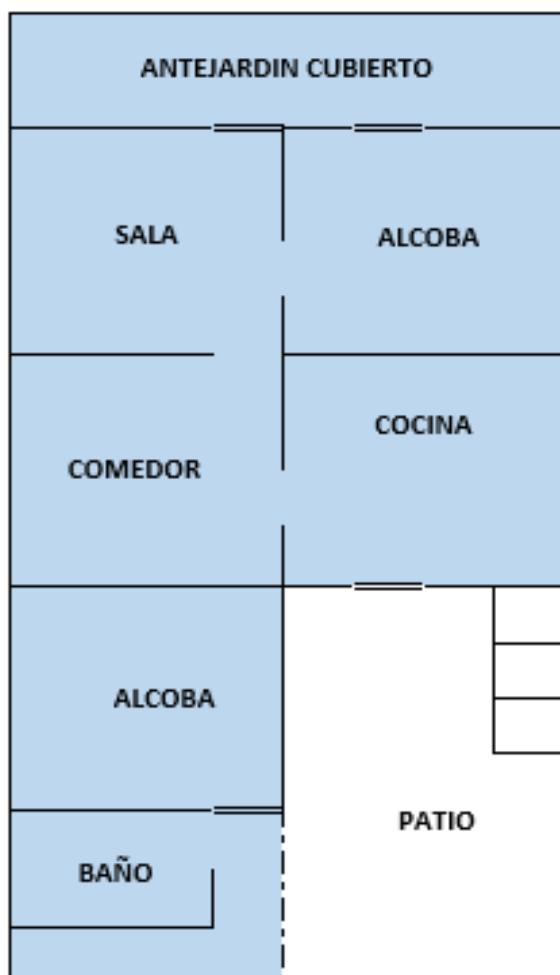
Observaciones: Se trata de una edificación unifamiliar de dos pisos con un área construida de 144.04 m<sup>2</sup>, distribuida en dos tipologías constructivas: construcción no. 1 piso 1, consta de sala, comedor, 2 alcobas, cocina, baño y patio con un área construida de 79.84.0 m<sup>2</sup> y Construcción no. 2 terraza cubierta, con un area construida de 64.2 m<sup>2</sup>

Plano

**LR CAJA - 1110456419**

**1ER PISO**

VIA DE ACCESO



**LR CAJA - 1110456419**

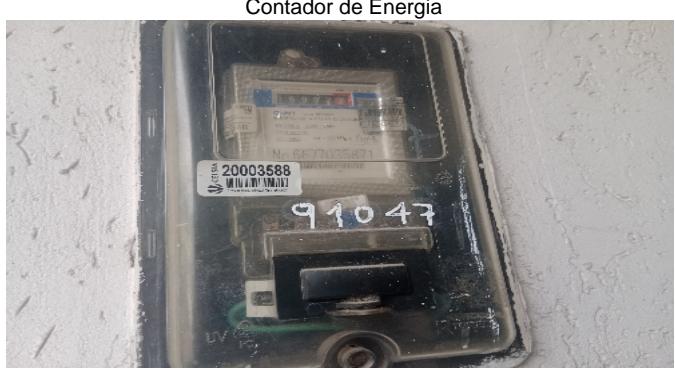
**2NDO PISO**

VIA DE ACCESO



**TIPOLOGIA 1**

**TIPOLOGIA 2**





Patio Interior



**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 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-1110456419**



PIN de Validación: af760a71



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### 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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Acreditado 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  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af760a71



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



autorregulador nacional de asociaciones  
https://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af760a71



<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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: af760a71



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



Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
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 - Régimen Académico  
PIN de validación:  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307  
Teléfono: 3182302229  
Correo Electrónico: juancamilo.huergo1994@outlook.es

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA 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: af760a71



**PIN DE VALIDACIÓN**

af760a71

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

Firma:

Alexandria Suarez  
Representante Legal