INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.



AVALÚO DE MEJORAS

2023

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.
Experiencia que transforma

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Bogotá D.C. 31 de Agosto de 2023

Señor(es)

MUNICIPIO DE ARMENIA
NIT: 890.000.464-3
Bogotá D.C.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo con su solicitud y requerimiento previo expresado en el encargo valuatorio debidamente especificado en los estudios predios, así como las obligaciones y el objeto del contrato No. 2023-5179 para **"REALIZAR AVALÚOS INDIVIDUALIZANDO CADA UNA DE LAS MEJORAS (VIVIENDAS SUBNORMALES) EXISTENTES EN EL BARRIO LOS QUINDOS UBICADAS AL FRENTE DE LA CASA 18 HASTA LA CASA 34 EN LA MANZANA 19 DEL MUNICIPIO DE ARMENIA", nos permitimos enviar el AVALÚO DE MEJORAS para el inmueble localizado en la MANZANA 19 CASA 20 AL FRENTE (MEJORAS 4 Y 5),** en el barrio Los Quindos, hacia la zona sur del municipio de Armenia.

La definición de valor de avalúo fue producto de los aspectos detallados el día de la visita al inmueble, del análisis de la información recopilada y de la experiencia que aporta quien efectuó el avalúo.

El Valor de Mercado ha sido elaborado bajo el marco normativo establecido en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), determinando el valor de reposición mediante el enfoque de costos, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

De esta manera realizamos entrega formal del informe técnico, dando cumplimiento y finalización al encargo valuatorio.

Quedamos atentos a corregir, ampliar, detallar o puntualizar cualquier aspecto del presente informe de avalúo, por usted solicitado, siempre y cuando sea de nuestro alcance.

ING. DAVID TRUJILLO C.
PERITO AVALUADOR
REPRESENTANTE LEGAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

AVALÚO DE MEJORAS

MANZANA 19A LOTE 20A (IDENTIFICACIÓN CATASTRAL)
MANZANA 19 CASA 20 AL FRENTE (IDENTIFICACIÓN PROCESO)
MEJORAS 4 Y 5
COMUNA: RUFINO JOSE CUERVO SUR
BARRIO: LOS QUINDOS
ARMENIA – QUINDIO



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE ARMENIA
NIT: 890.000.464-3

Agosto 31 de 2023

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

1. INFORMACIÓN GENERAL 6

1.1. TIPO DE INMUEBLE 6
1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE 6
1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ 6
1.4. OBJETO DEL AVALUÓ 6
1.5. MUNICIPIO 6
1.6. DEPARTAMENTO 6
1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL 6
1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS 6
1.9. FECHA DE LA VISITA 6
1.10. FECHA DEL INFORME 6
1.11. VIGENCIA DEL AVALÚO 6

2. BASES DE LA VALUACIÓN 7
2.1. MÉTODO DEL COSTO 7

3. REFERENCIAS NORMATIVAS 8
3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS 8

4. INFORMACIÓN JURÍDICA 10

4.1. PROPIETARIOS 10
4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN 10
4.3. MATRICULA INMOBILIARIA 10
4.4. CEDULA CATASTRAL 10
4.5. CONCEPTO JURÍDICO 10

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 11

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR 11
5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL 11
5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA 11
5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 12
5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES 12
5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL 12
5.7. CLASIFICACIÓN VIAL 12
5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN 13
5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR 13
5.10. TRANSPORTE PÚBLICO 13

6. NORMATIVIDAD 14

6.1. UNIDADES DE TERRENO 14

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO 19
7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE 19
7.2. TOPOGRAFÍA 20
7.3. FORMA 20
7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO 20

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN 21

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN 21
8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN 21
8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN 21
8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 21
8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS 21
8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE 22
8.7. CROQUIS 23
8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS 24
8.9. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL 24

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO 25

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 38
10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 38
10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 38
10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES 38
10.4. SEGURIDAD 39
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS 39

11. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAS 40

12. CONSIDERACIONES ESPECIALES 44
12.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS 44
12.2. FACTORES DE VALUACIÓN 44
12.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 45
12.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN 45
12.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 45
12.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD 46
12.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 46
12.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO 46

13. CERTIFICACIÓN AVALÚO DE MEJORAS 47

14. VALOR DEPRECIADO MEJORAS 48

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una construcción de vivienda, levantada un sobre un lote de terreno urbano clasificado dentro de la zona de protección del municipio. El avalúo se realiza única y exclusivamente sobre la mejora y/o construcciones existentes.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Urbano

1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor de las mejoras realizadas sobre el terreno, a través del costo de reposición y el enfoque de costos de acuerdo con la información obtenida en campo al momento de la visita.

1.4. OBJETO DEL AVALUÓ

El objeto del presente informe es determinar el Valor de las mejoras que tendría la vivienda que más adelante describiremos, utilizando las metodologías previstas por la ley, así como la información suministrada y la obtenida en campo al momento de la visita e inspección técnica, obteniendo así, la cuantía estimada por la que se podría compensar cada una de las mejoras asentadas en el terreno, con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.5. MUNICIPIO

Armenia.

1.6. DEPARTAMENTO

Quindío.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

Vivienda – Residencial.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- ✓ Respuesta Oficio DJ-PJU-245 del 05 de marzo de 2021.
- ✓ Estudios previos proceso mínima cuantía DAJ-SMIC-030 DE 2023
- ✓ Invitación Pública proceso mínima cuantía DAJ-SMIC-030 DE 2023
- ✓ Acta de Reunión – Uso General del 04 de Julio de 2023.

1.9. FECHA DE LA VISITA

Agosto 23 de 2023.

1.10. FECHA DEL INFORME

Agosto 31 de 2023.

1.11. VIGENCIA DEL AVALÚO

Un (1) año a partir de la fecha.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

2. BASES DE LA VALUACIÓN

El Valor de las mejoras se determina con base en los siguientes métodos y parámetros normativos.

2.1. MÉTODO DEL COSTO

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente encargo valuatorio se fundamenta en los parámetros metodológicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la Resolución 620 de 2008, Leyes y Decretos relacionados con los avalúos; además de las siguientes normas y guías técnicas sectoriales en las cuales se determinan y definen los parámetros y el contenido mínimo del informe técnico valuatorio así como los principios básicos de conducta y ética del profesional Avaluador enmarcados en la implementación de las Nomas Internacionales de valuación IVSC.

3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS

El marco jurídico y normativo para el presente informe valuatorio, se encuentra fundamentado en los siguientes documentos:

Normas, guías y leyes en avalúos:

- ✓ NTS S 03 Contenido de informes de valuación
- ✓ NTS S 04 Código de conducta del Avaluador
- ✓ NTS I 01 Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles Urbanos
- ✓ GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación
- ✓ GTS E 01 Valuación de bienes inmuebles.

- ✓ Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la ley 9ª. De 1989, y la ley 3ª. De 1991 y se dictan otras disposiciones. COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamenta parcialmente el Articulo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997, COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 422 de 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999".
- ✓ Resolución 620 de 23 septiembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, 2008. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC.
- ✓ Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Resolución 890 de 2020, Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad, con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Bajo estos parámetros y lineamientos normativos se desarrolla este informe valuatorio.

Adicionalmente, se utilizan diferentes herramientas tecnológicas y softwares que suministran información digital y normativa tanto del sector como del inmueble en general como lo son:

- ✓ Sig Armenia
- ✓ Google maps
- ✓ Googleearth.com
- ✓ Sig. Quindío

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS

De acuerdo con el documento Respuesta Oficio DJ-PJU-245 del 05 de marzo de 2021, el propietario del terreno es:

MUNICIPIO DE ARMENIA NIT: 890.000.464-3

El propietario de las mejoras y/u ocupante es la Sra. Daniela Arango.

N°5	63001010104390006000	280-116205	Daniela Arango	Ocupante en predio del Municipio-se debe restituir

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Sin información.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA

280-116205.

4.4. CEDULA CATASTRAL

63001010104390006000.

4.5. CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con la información suministrada por el Municipio de Armenia, el lote de terreno hace parte de los bienes del municipio y debe restituirse. El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se localiza en la zona sur y hace parte de la comuna 2: Rufino José Cuervo Sur en el barrio Los Quindos en Armenia – Quindío, el sector caracterizado por desarrollar actividades de uso residencial.

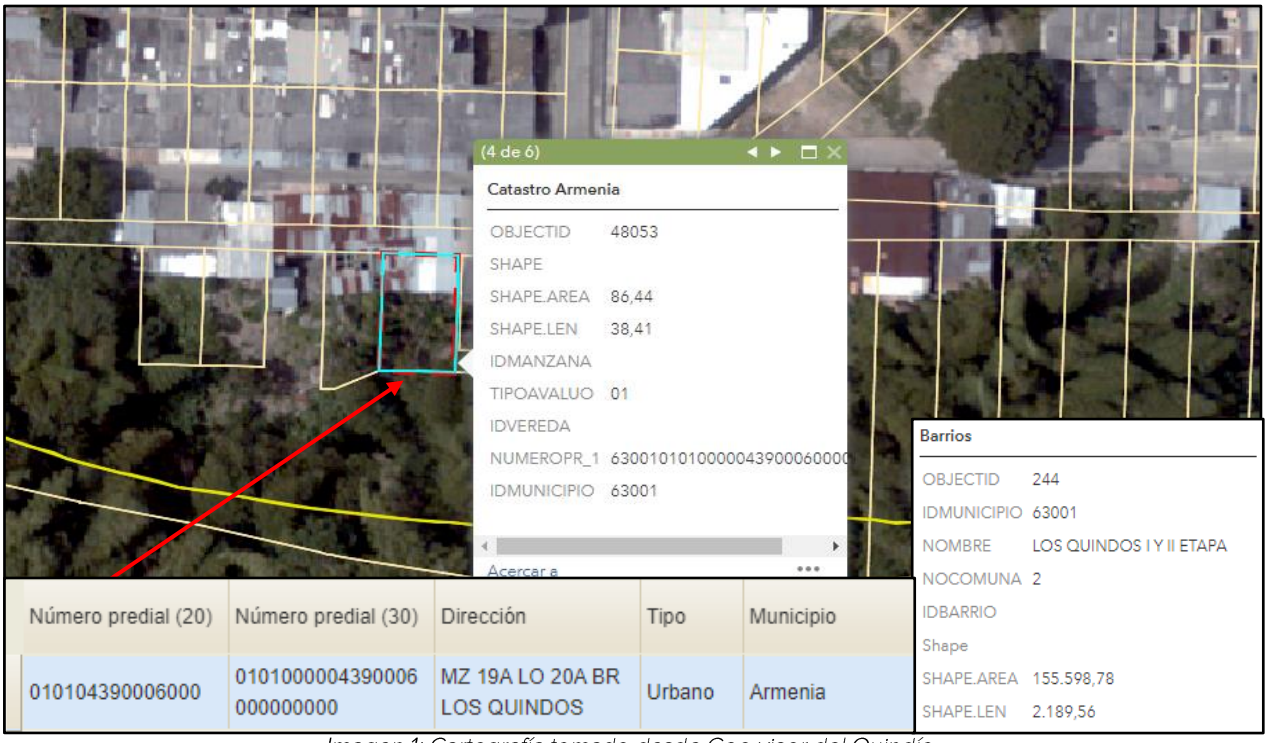


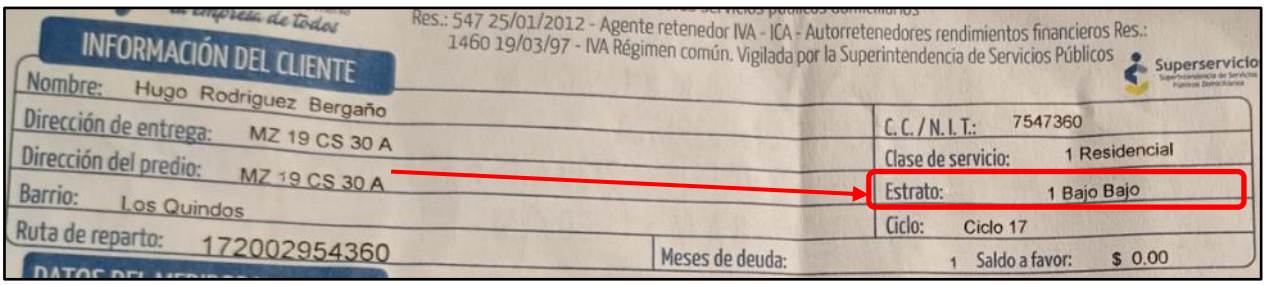
Imagen 1: Cartografía tomado desde Geo visor del Quindío

5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL

POR EL NORTE : Barrio Zuldemayda.
POR EL SUR : Barrio Villa Alejandra.
POR EL ORIENTE : Barrio Calima.
POR EL OCCIDENTE : Barrios Manantiales.

5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada tiene asignado estratos 1 bajo. La información se toma del recibo público de acueducto suministrado en una de los mejoras aledañas.



Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El predio objeto de este avalúo se encuentra establecido en un sector catalogado como Urbanización Residencial y se encuentra inscrito en una zona asentada y consolidada donde se observa el uso residencial predominante con algunas actividades de tipo comercial en la vivienda principalmente sobre los corredores y avenidas de acceso inmediato. El sector cuenta con su respectiva dotación y equipamiento colectivo de la ciudad.

5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES

El sector está conformado por casas en 1, 2 y 3 pisos de altura destinadas y adecuadas para el uso de vivienda residencial principalmente. Sobre los ejes viales principales y barrios colindantes, se observan algunos conjuntos de vivienda multifamiliar a través de torres de apartamentos.

5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentra la Av. 14 de Octubre, Calle 50, Av. Montecarlo y Carrera 19 principalmente. La vía de acceso a las mejoras es de tipo peatonal.

5.7. CLASIFICACIÓN VIAL

Las vías inmediatas al predio se clasifican de la siguiente manera:

- ✓ Av. 14 de Octubre — V0 - Malla Vial Arterial principal
- ✓ Calle 50 — V1 – Malla Vial Arterial Principal





Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



VIA PEATONAL

5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías anteriormente descritas están conformadas por asfalto y concreto rígido en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector goza de los siguientes servicios e infraestructura urbanística:

ENTORNO E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR						
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO			
	SECTOR	INMUEBLE		SECTOR		
ENERGÍA	SI	SI	ALUMBRADO	SI	ANDENES	SI
ACUEDUCTO	SI	SI	ARBORIZACIÓN	SI	SARDINELES	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI	ALAMEDAS	SI		
GAS NATURAL	SI	SI	CICLO RUTAS	No		

NOTA 1: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas. El predio cuenta actualmente con contadores de servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y gas natural.

5.10. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de buses, busetas y taxis, transporte intermunicipales el cual conectan con diferentes municipios aledaños y carreteras nacionales.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

6. NORMATIVIDAD

ACUERDO MUNICIPAL No. 019 DE 2009

"POR MEDIO DEL CUAL DE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, PARA EL PERIODO 2009 - 2023, ARMENIA CIUDAD DE OPORTUNIDADES PARA LA VIDA".

6.1. UNIDADES DE TERRENO

COMUNA 2: BARRIO LOS QUINDOS

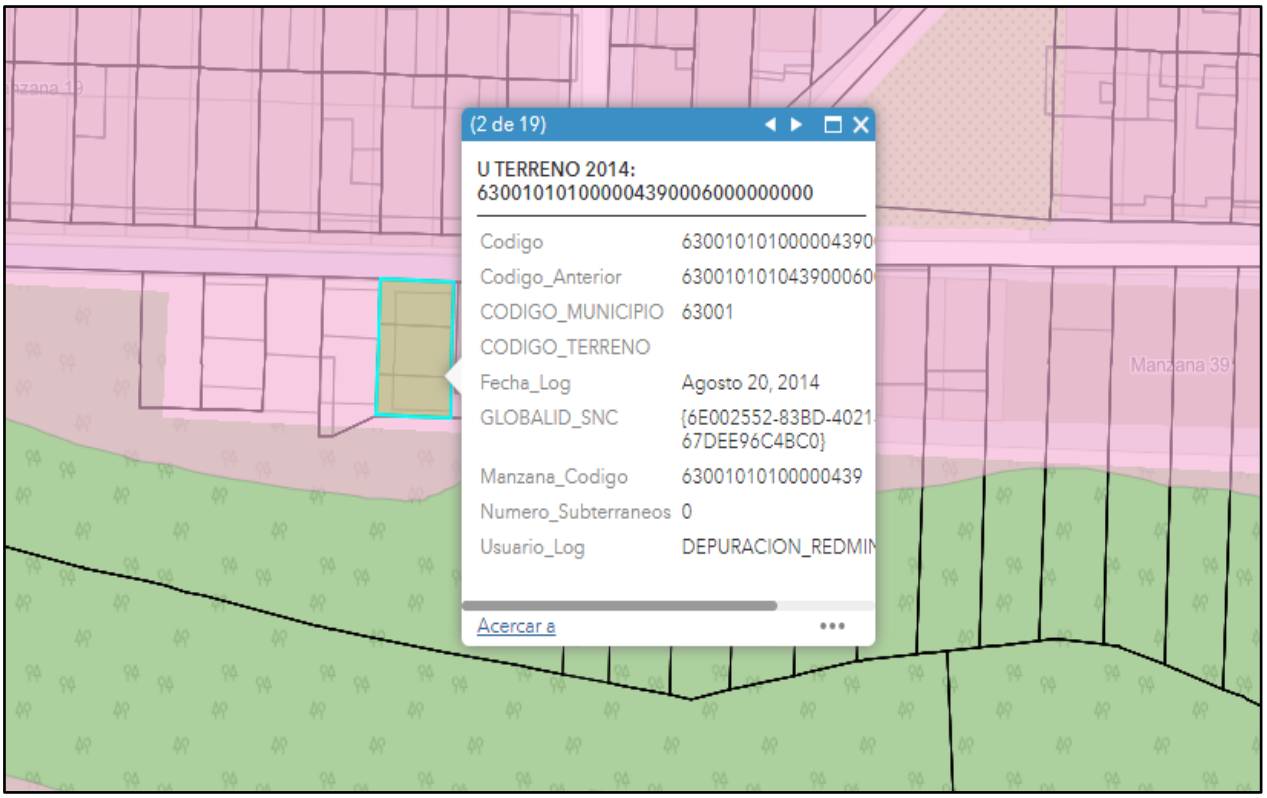


Imagen 3: Cartografía tomado desde Geo visor de Armenia

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

TRATAMIENTO

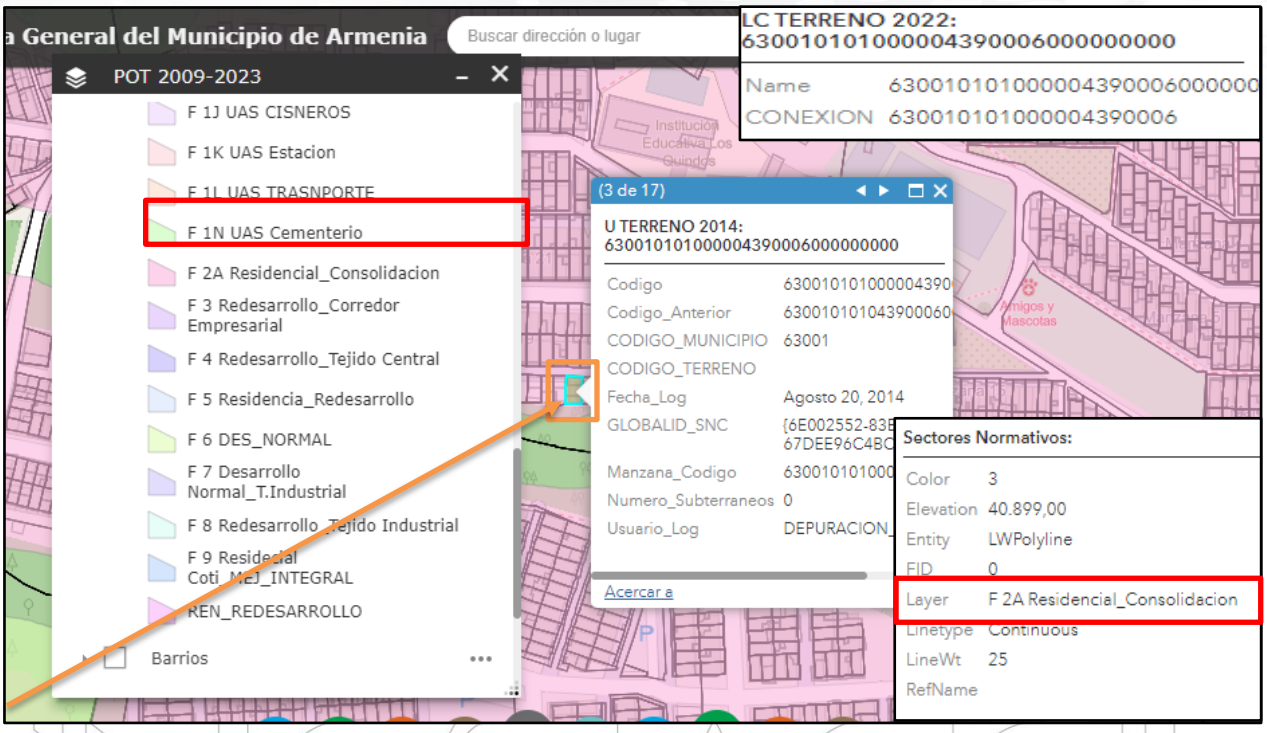


Imagen 4: Pano de tratamientos y sectores normativos Geo visor de Armenia

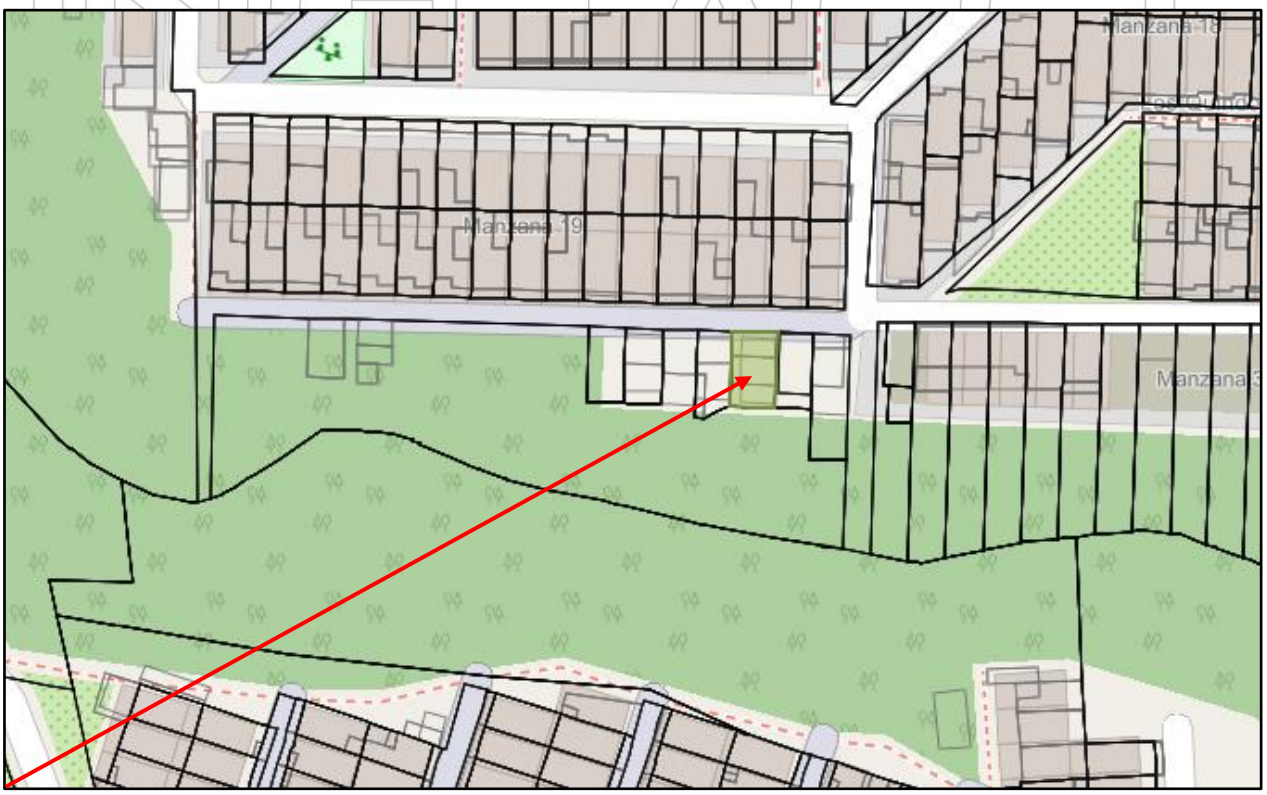


Imagen 5: Identificación del predio en la manzana - Geo visor de Armenia

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ZONA DE RIESGO

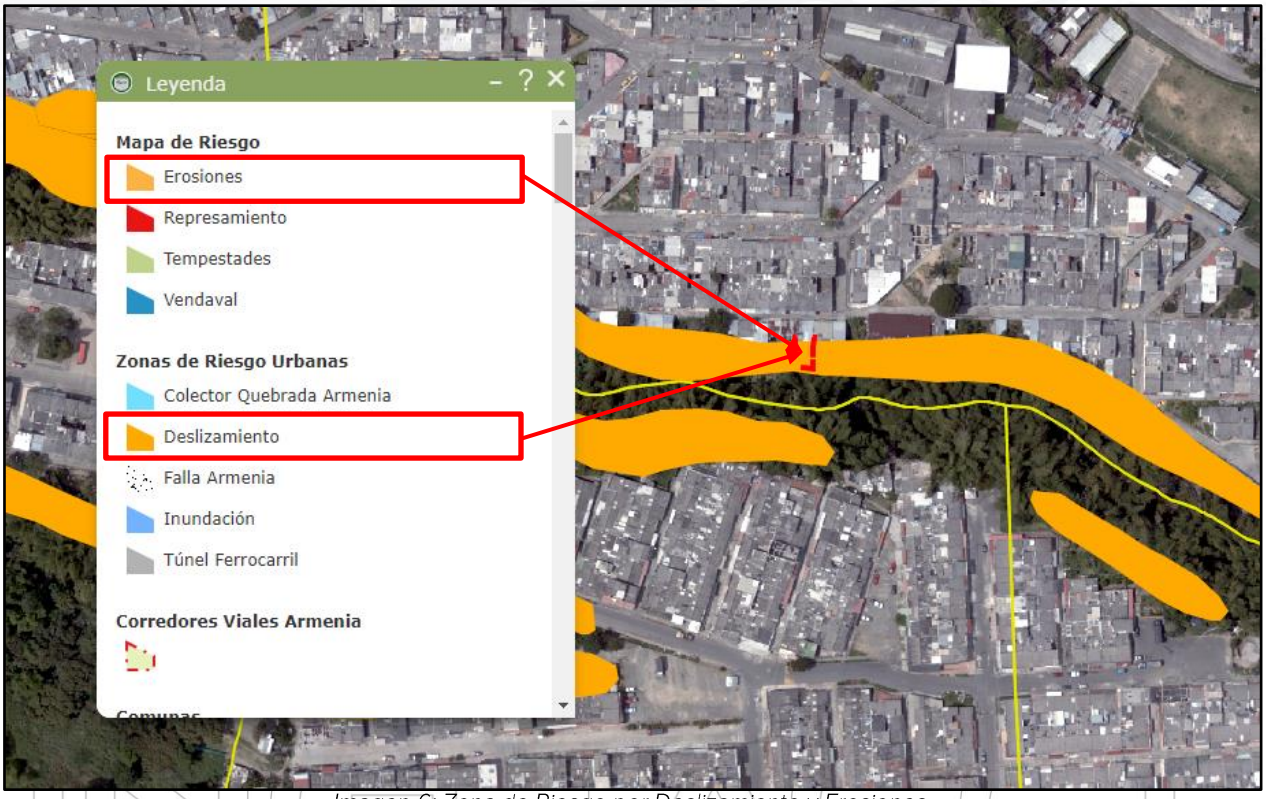


Imagen 6: Zona de Riesgo por Deslizamiento y Erosiones

ECOSISTEMAS

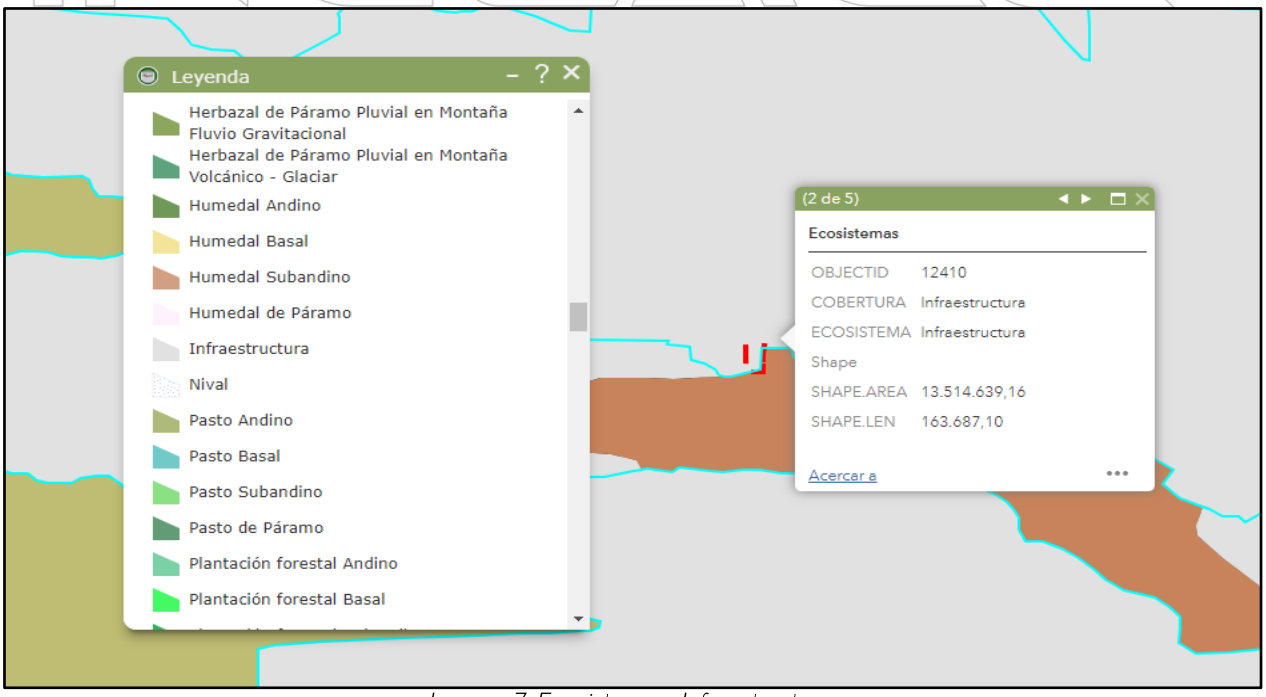


Imagen 7: Ecosistema – Infraestructura

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ZONIFICACIÓN GUADUA



Imagen 7: Ecosistema – Guadual Subandino Húmedo.

SUELO DE PROTECCIÓN

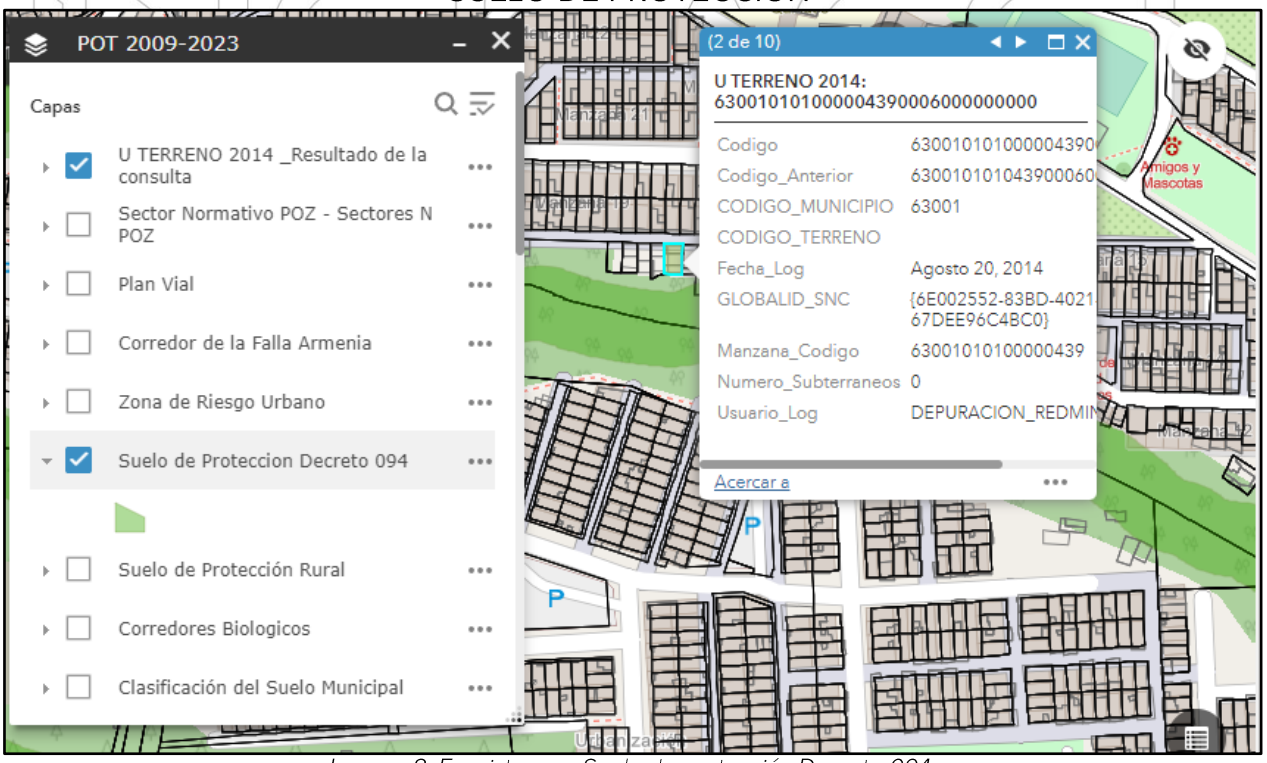


Imagen 8: Ecosistema – Suelo de protección Decreto 094

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ARTÍCULO 25. DEFINICIÓN SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en Suelo Urbano, Suelo Rural, o Suelo de Expansión Urbana, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 91. USOS PERMITIDOS EN SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Los usos permitidos son de conocimiento, conservación y protección aprovechamiento sostenible para:

1. Educación ambiental.
2. Recreación pasiva.
3. Investigación.
4. Ecoturismo urbano sostenible.
5. Conectividad.
6. Espacio público natural.

Las zonas de protección se consolidarán con un área mínima de 30 m en zonas de rondas de quebradas. Las áreas que se encuentran en el sector de influencia como bosques (relictos, fragmentos, corredores,) se conservarán como suelo de protección y se agruparán a través de los 3 corredores de conservación, definidos en el plan de ordenación y manejo de las microcuencas urbanas, y adoptado por la Estructura Ecológica Principal del componente urbano del P.O.T.

PARÁMETROS NORMATIVOS Y CONCLUSIÓN DE NORMA

De acuerdo con lo analizado en la norma actual, el predio hace parte de la zona de protección ambiental de recursos naturales, al encontrarse inscrito dentro de la zona de influencia de ronda de río, drenajes con causes permanentes o no permanentes.

Por lo tanto, el uso de vivienda está prohibido en esta área.

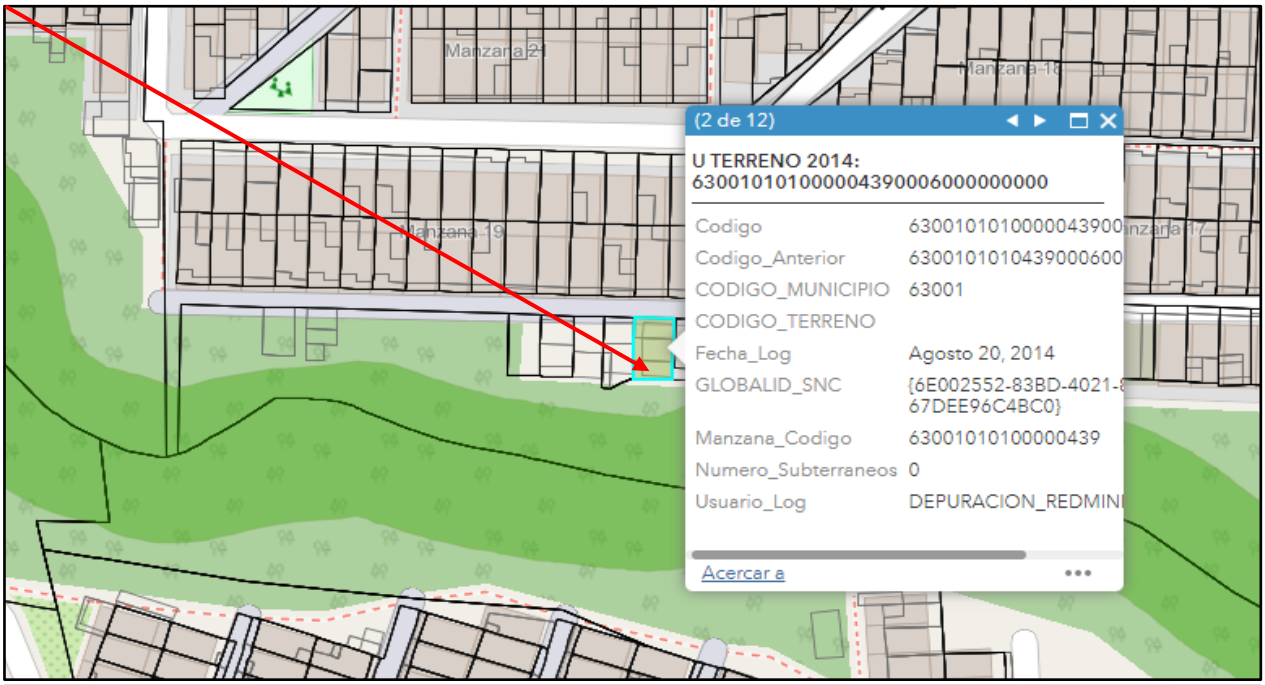
NOTA: El inmueble se encuentra ocupado parcialmente por una construcción destinada para vivienda. Para efectos de avalúo conforme a lo estipulado en el documento contractual y los pliegos de la invitación pública, se procede a calcular únicamente el valor de las mejoras encontradas en el terreno.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno que hace parte de la zona de protección del municipio y se encuentra ubicado frente a la manzana 19 del barrio: Los Quindos en la comuna 2: Rufino José Cuervo Sur ubicada en la zona sur del municipio de Armenia - Quindío. El sector presenta amenaza por deslizamientos y erosión.





Coordenadas de Georreferenciación 4°31'20.6"N 75°42'16.3"W
Latitud: 4.522383 Longitud: -75.704536

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

7.2. TOPOGRAFÍA

El terreno del sector presenta una topografía de semi plana a fuertemente inclinada.

7.3. FORMA

El lote matriz tiene una forma regular - rectangular.

7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO

El predio cuenta con frente sobre la Carrera 18A, a la altura de la Calle 40, las cuales son vías vehiculares en buenas condiciones. Como principales vías de acceso y cercanas se encuentran la Av. 14 de Octubre, Calle 50, Av. Montecarlo y Carrera 19 principalmente. La vía de acceso a las mejoras es de tipo peatonal.

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Se trata de una casa de vivienda residencial en material con adecuaciones en cimentación y estructura debido a la topografía del terreno.

8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

La mejora mencionada anteriormente se encuentra usada.

8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado en general de conservación y mantenimiento de la construcción es bueno y con acabados de tipo sencillos y normales.

8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EDIFICACION	
Vida útil	100 años
Edad del Inmueble	10 años
Vida remanente	90 años

FUENTE: Información obtenida al momento de la visita.

8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional y zapatas.
ESTRUCTURA	Sistema tradicional aporticado mediante vigas y columnas en concreto.
FACHADA	Estucado y pintado – cerámica.
CUBIERTA	Teja en fibrocemento.
PISOS	Cerámica, baldosa en baños y concreto en sótano.
MUROS	Pañetados, estucados y pintados – Bloque a la vista.
CIELO RASO	Panel en madera sobre estructura en aluminio.
ENTREPISO	Placa.
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos de ventanas en perfil metálico y aluminio, puertas de acceso en lámina metálica Cold Rolled.
CARPINTERIA EN MADERA	Puertas internas en madera entamborada y pintada.
BANOS	Línea ahorradora con aparatos sanitarios en cerámica, muros y pisos enchapados en cerámica.
COCINA	Sencilla con mesón en concreto enchapado y lavaplatos en acero inoxidable.
TIPO DE ACABADOS	Sencillos y normales.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
DAÑOS POR SISMO	No Disponible	IRREGULARIDAD EN PLANTA	No
AJUSTES SISMO RESISTENTES	No Disponible	IRREGULARIDAD EN ALTURA	Si

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ESTRUCTURA REFORZADA	No Disponible	TIPOLOGIA	CONTINUA
ILUMINACION NATURAL	BUENA	VENTILACION	BUENA

8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

SÓTANO: Área abierta con piso en concreto, espacio para almacenamiento y refuerzo de estructura.

PRIMER NIVEL Sala, comedor, 2 habitaciones una con baño privado, cocina y patio cubierto.

El acceso al sótano se realiza mediante escalera en concreto con acceso independiente.

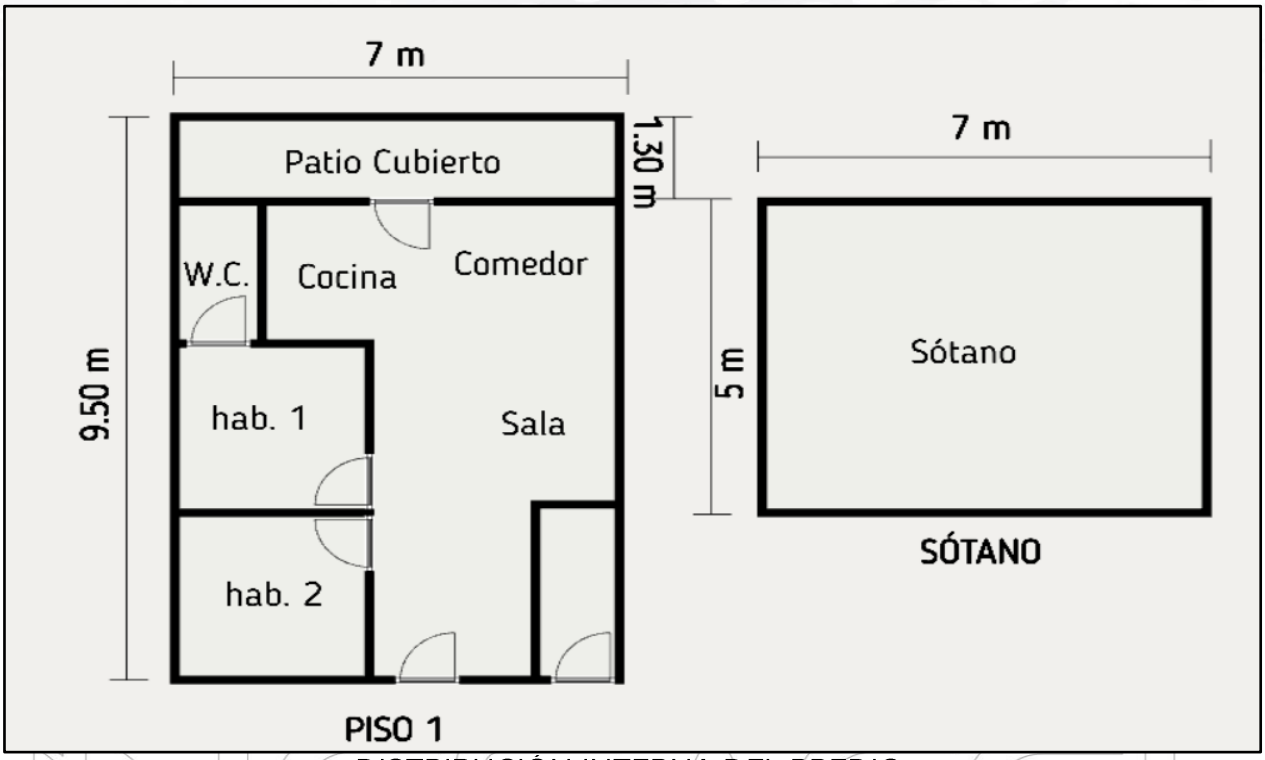
IMPORTANTE: El documento suministrado donde se evidencian las actividades de identificación y caracterización de las mejoras discrimina el sótano 1 del primer piso y los identifica como mejoras 4 y 5. No obstante, es importante resaltar que la edificación es una sola, toda vez, que es una única estructura y cimentación para el inmueble. Adicionalmente la Mejora 5 es la que se ubica debajo del área del primer piso en una menor proporción. Por lo tanto, se calcula como un valor global para el área construida, de acuerdo con lo obtenido en el enfoque de costos.

NOTA: La información referida anteriormente NO constituye un dictamen estructural especializado referente a la cimentación, estructura o cualquier área de ingeniería civil o arquitectura, más allá de la relación directa con la presente tasación. Las características y condiciones actuales corresponden a la apreciación ocular y conocimiento del profesional valuador al momento de la inspección, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines diferentes a la función principal del presente avalúo, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en la visita técnica.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

8.7. CROQUIS



DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL PREDIO

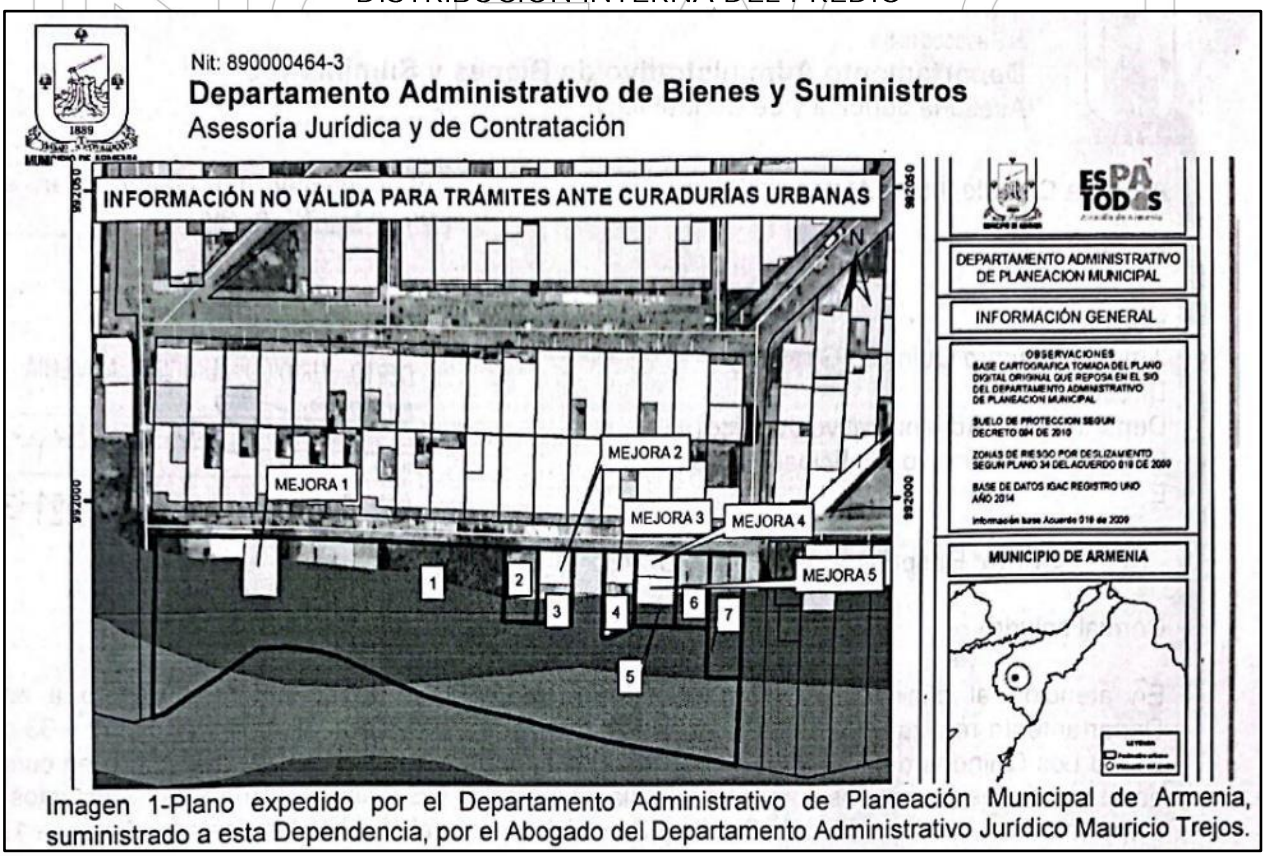


Imagen 1-Plano expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, suministrado a esta Dependencia, por el Abogado del Departamento Administrativo Jurídico Mauricio Trejos.

Plano General de la ubicación e identificación Mejoras 4 y 5.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

8.8. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

Las mejoras motivo de estudio, cuenta con las siguientes áreas:

DESCRIPCION DE AREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA m^2
CONSTRUCCIÓN	66,50
ÁREA EN SÓTANO	35,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	101.50

Nota: Las áreas construidas fueron medidas en campo al momento de la inspección técnica, por lo cual se deben considerar como aproximadas, puesto que NO corresponde a un levantamiento arquitectónico.

8.9. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL

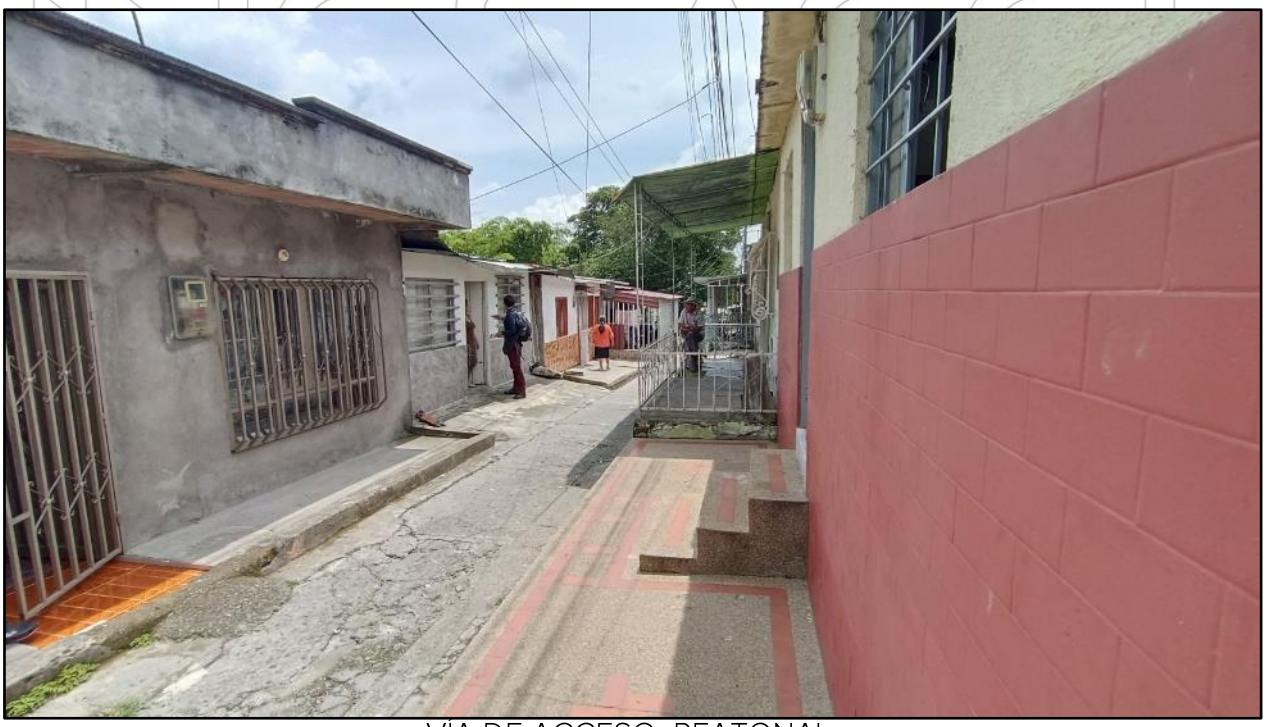
De acuerdo con la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en el Parágrafo del artículo 2. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VÍA DE ACCESO PEATONAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



NOMENCLATURA ENCONTRADA



SALA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



COMEDOR



ACCESO ALCOBA AUXILIAR

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



ALCOBA AUXILIAR



ALCOBA PRINCIPAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



BAÑO PRIVADO – ACCESO COCINA



COCINA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



ACCESO A PATIO CUBIERTO

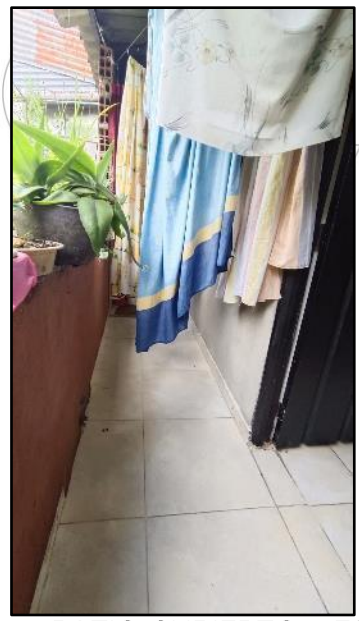


PATIO INTERNO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



VISTA DESDE EL PATIO





PATIO CUBIERTO – ESCALERAS A SÓTANO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



SÓTANO



ENTRE PISO PLACA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



CONTADOR GAS NATURAL



CONTADOR DE ENERGIA ELECTRICA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



CONTADOR DE ACUEDUCTO



CUBIERTA CONSTRUCCIÓN MEJORA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





VISTA GENERAL AÉREA CONSTRUCCIONES Y ENTORNO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



ZONA DE PROTECCIÓN



ZONA DE PROTECCIÓN

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



ZONA DE PROTECCIÓN

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Según consulta efectuada, se establece que el predio se encuentra en zona de amenaza por en zona de amenaza por remoción en masa, conforme a la base cartográfica del POT.

AMENAZA: REMOCIÓN EN MASA

ZONA DE RIESGO



Imagen 9: Zona de Riesgo por Deslizamiento y Erosiones

NOTA: En la anterior imagen se muestran las zonas que presentan amenazas por: inundación, remoción en masa y fallas geológicas en el casco urbano de Armenia.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Se pueden llegar a presentar problemas de tipo ambiental y salubridad, debido al manejo de basuras y animales que se realice en la zona de protección y e cause de la quebrada.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

No existen servidumbres y tampoco presenta afectación por reserva vial.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

10.4. SEGURIDAD

El sector puede llegar a presentar algunos problemas de inseguridad a diferentes horas del día.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

El sector presenta problemas socio económicos, debido a que se trata de una zona ocupada en parte por población vulnerable y de escasos recursos.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

11. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAS

METODO DE REPOSICION O DEL COSTO DE REPOSICION O ADITIVO

Es fundamentalmente un método que se utiliza para el avalúo de edificaciones o de mejoras, partiendo de la base del costo para rehacer las mismas. Se le denomina aditivo porque se adiciona el valor del terreno-determinado por el método comparativo o por el método residual, al valor de las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones se parte de la base de calcular el costo de hacerlas de nuevo, con características idénticas (costo de reproducción), o con características similares pero equivalentes en funcionalidad (costo de reposición). Luego de determinar dicho costo, se aplican castigos o deméritos por varias causas: antigüedad, estado de conservación, obsolescencia funcional o de diseño y, obsolescencia de mercado.

Para determinar el valor de la construcción y/o las mejoras fue necesario realizar un presupuesto de obra detallado, en el cual se tienen en cuenta las cantidades, materiales y acabados con los que cuenta la construcción actualmente.

PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORA - VIVIENDA							
	Proyecto: CONSTRUCCIÓN MEJORAS	**Área:**	**101,50**	**m2**	**Fecha:**		**26-ago-23**
ITEM	**ACTIVIDAD**	**UN**	**CANT.**	**VR, UNITARIO**	**VALOR TOTAL**	**%**	**VALOR CAPÍTULO**
1	**MOVIMIENTOS DE TIERRA**						
1,01	Excavación manual para Sótano y zapatas	M3	38,00	27.029,00	1.027.102,00		
1,02	Relleno con material de Excavación y material compactado (Piedra	M3	35,00	30.956,00	1.083.460,00	**2,64%**	**2.110.562,00**
2	**CIMENTACIÓN**						
2,01	Concreto de 2500 PSI, para zapatas, vigas de amarre y muro de contención, Incluye IVA	M3	25,00	461.296,00	11.532.400.00		
2,02	Placa concreto 10 cm y refuerzo en malla electrosoldada	M2	35,00	110.835,00	3.879.225,00	**19,24%**	**15.411.625,00**
3	**ESTRUCTURA EN CONCRETO**						
3,01	Columnas en concreto	M3	9,72	474.804,00	4.615.094,88		
3,02	Vigas y viguetas en concreto	M3	2,88	474.804,00	1.367.435,52		
3,03	Escaleras en concreto reforzado	M2	3,20	375.238,00	1.200.761,60		
3,04	Losa aligerada entrepiso e=0,10 m	M2	66,50	229.652,84	15.271.913.86	**28,04%**	**22.455.205,86**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

4	**PISOS**				-		
4,01	Enchape cerámica tabletas de 0,30*0,30	M2	64,50	56.653,00	3.654.118,50		
4,03	Enchape cerámica baño 0,20*0,20	M2	2,00	51.398,00	102.796,00	**4,69%**	**3.756.914,50**
5	**MAMPOSTERIA**				-		
5,01	Muro Divisorio Bloque Estriado No.5 Sótano y Piso 1	M2	173,75	45.352,00	7.879.910,00	**9,84%**	**7.879.910,00**
6	**CIELO RASO**						
6,01	Cielo Raso en madera aglomerada sobre estructura en aluminio	M2	64,50	33.877,00	2.185.066,50	**2,73%**	**2.185.066,50**
7	**CUBIERTA**						
7,01	Suministro e instalación cubierta en Teja en fibrocemento No. 6, incluye caballete	M2	66,50	45.954,00	3.055.941,00	**3,82%**	**3.055.941,00**
8	**PAÑETES**						
8,01	Pañete liso 1:5	M2	113,75	32.167,00	3.658.996,25	**4,57%**	**3.658.996,25**
9	**PINTURA**						
9,01	Pintura Muros interiores Vinilo a 2 manos	M2	113,75	10.000,00	1.137.500,00	**1,42%**	**1.137.500,00**
10	**INSTALACIONES HIDRAULICAS E HIDROSANITARIAS**						
10,01	Suministro e instalación Red Sanitaria en PVC	GL	1,00	1.500.000,00	1.500.000,00		
10,02	Suministro e instalación combo sanitario	UN	1,00	480.000,00	480.000,00		
10,03	Suministro e instalación de Griferías para duchas, lavamanos, lavadoras, lavaderos y plateros	GL	1,00	150.000,00	150.000,00		
10,04	Instalación y construcción de punto sanitario, sifones y desagües	GL	1,00	140.000,00	140.000,00		
10,05	Suministro e instalación de puntos sanitarios en patio de ropas y lavadero	UN	2,00	125.000,00	250.000,00		
10,06	Sistema de recolección y desagüe de aguas lluvias	GL	1,00	800.000,00	800.000,00		

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

10,07	Instalaciones Hidráulicas cocinas y baños	GL	1,00	450.000,00	450.000,00	**4,71%**	**3.770.000,00**
11	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**						
11,01	Instalación de puntos eléctricos	UN	16,00	50.000,00	800.000,00		
11,02	Suministro e instalación de lámparas, aparatos y accesorios eléctricos (Tomacorrientes, interruptores, ducha)	GL	1,00	300.000,00	300.000,00		
11,03	Suministro e instalación medidor de energía y acometida eléctrica	UN	1,00	321.574,00	321.574,00	**1,77%**	**1.421.574,00**
12	**INSTALACIÓN DE GAS NATURAL**						
12,01	Suministro e instalación de acometida, red interna y medidor de gas natural. (Incluye caja metálica)	GL	1,00	600.000,00	600.000,00	**0,75%**	**600.000,00**
13	**COCINA**						
13,01	Suministro e instalación de muro en concreto enchapado con lavaplatos en acero inoxidable	UN	1,00	900.000,00	900.000,00	**1,12%**	**900.000,00**
14	**CARPINTERÍA METÁLICA**						
14,01	Puerta en lámina metálica Cold Rolled, incluye marco	UN	3,00	279.011,00	837.033,00		
14,02	Reja Metálica	M2	8,00	223.056,00	1.784.448,00	**3,27%**	**2.621.481,00**
15	**CARPINTERIA EN MADERA**						
15,01	Closet en madera aglomerada	UN	1,00	350.000,00	350.000,00		
15,02	Puerta en madera entamborada	UN	3,00	280.000,00	840.000,00	**1,49%**	**1.190.000,00**
16	**VENTANAS**				-		
16,01	Suministro e instalación de Ventanería	M2	6,00	110.000,00	660.000,00	**0,82%**	**660.000,00**
TOTAL COSTO DIRECTO						**90,91%**	**72.814.776,11**
	COSTO DIRECTO POR M2						**717.386,96**
	AIU - (10% COSTO DIRECTO)					**9,09%**	**7.281.477,61**
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS)						**100,00%**	**80.096.253,72**
VALOR ADOPTADO POR M2 DE ÁREA CONSTRUIDA							**789.100,00**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Quizás, la tendencia más adaptada a la realidad del valor de los inmuebles en el tiempo, y al valor perdido con la edad, es la que inicia un suave proceso de depreciación que se acelera con el paso de los años.

Los autores argentinos Fitto y Corvini elaboraron una tabla para aplicar castigos por depreciación, tabla que mezcla la antigüedad y el estado de conservación del inmueble, posibilitando, además, medir la edad del inmueble en porcentaje de vida, teniendo una depreciación desacelerada en los primeros años y acelerada al avanzar la edad. En esta tabla califica el estado de conservación del inmueble, calificación en la que juega un papel importante el criterio del perito:

1 NUEVO SIN REPARACIONES.
2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCAIMPORTANCIA.
3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
5 SIN VALOR

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIF. ESTADO	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORA	8	100	8,00%	2,0	6,74%	$ 789.100	$53.210	$735.890	$ 740.000

NOTA: Se aplica una calificación por estado de 2,0, debido al estado general de la construcción, ya que se presentan algunas humedades y el estado general de la estructura y las fallas que pueda presentar debido a que la casa fue realizada bajo la modalidad de autoconstrucción.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

12. CONSIDERACIONES ESPECIALES

12.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS

El presente informe se desarrolla bajo los datos y la información recopilada en campo al momento de la visita, así como la información suministrada por la entidad contratante.

ENCARGO VALUATORIO: Para efectos del presente informe, se atiende a las instrucciones dadas por el Municipio de Armenia y las obligaciones estipuladas en documento contractual, cuyo objeto es REALIZAR AVALÚOS INDIVIDUALIZANDO CADA UNA DE LAS MEJORAS (VIVIENDAS SUBNORMALES) EXISTENTES EN EL BARRIO LOS QUINDOS UBICADAS AL FRENTE DE LA CASA 18 HASTA LA CASA 34 EN LA MANZANA 19 DEL MUNICIPIO DE ARMENIA".

Para ello, se realizó la toma aproximada de las áreas de la construcción y las mejoras mediante levantamiento a cinta, odómetro y metro laser digital, las cuales deben considerarse aproximadas, ya que no corresponden a un levantamiento arquitectónico formal.

IMPORTANTE: La construcción y las mejoras se encuentran en zona de protección ambiental y en un lote de terreno del municipio plenamente identificado y georreferenciado en los numerales correspondientes.

En el presente informe se realizan dos liquidaciones de valor de la siguiente manera: La primera liquidación corresponde al costo de reposición a nuevo y el valor que tendría realizar la construcción y/o mejora a la fecha. El costeo se realiza mediante un Análisis de Precios Unitarios, con precios y valores de Revistas especializadas de construcción como Construdata, constructor, cotizaciones y bases de datos y presupuestos recientes.

La segunda liquidación corresponde al valor actual de la construcción, contemplando la depreciación por factor estado de conservación, el uso y el deterioro en el tiempo, partiendo del valor obtenido mediante el presupuesto realizado, obteniendo así el valor actual depreciado de la vivienda.

NOTA: Teniendo en cuenta que de acuerdo con el proceso que se lleva a cabo sobre la vivienda objeto de estudio, el objeto principal es la compensación de las mejoras y/o construcciones realizadas a la fecha, se sugiere tomar el valor resultante del Análisis de Precios Unitarios y el presupuesto detallado, equivalente al costo de reposición a nuevo de las mejoras.

12.2. FACTORES DE VALUACIÓN

Como elementos sobre los cuales basamos nuestro concepto de valor comercial citaremos los siguientes, como los más importantes:

- ✓ Las características propias como edad, estado de conservación, diseño arquitectónico, tipo y calidad de los acabados, distribución interna e infraestructura de servicios, etc.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

12.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ 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.
- ✓ El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- ✓ Los honorarios del valuador se encuentran fijados en el documento contractual celebrado entre las partes
- ✓ 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
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- ✓ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación

12.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El aquí firmante y ejecutor del encargo valuatorio, deja constancia que no tiene ningún tipo de vínculo con el solicitante del avalúo, excepción hecha de la generada contractualmente en la ejecución de este.

12.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por los aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hasta con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Para el presente informe se asume que todos los documentos suministrados y la información dada para la realización del avalúo son verdaderos, por lo que el valuador no se hace responsable de situaciones que no pudieron ser verificadas.

El presente informe no tiene en cuenta otro tipo de bienes tangibles o intangibles que están o puede estar asociados al inmueble como tal, en lo relacionado con valor de empresa en marcha, primas, Good Will, rentabilidad, etc.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

12.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

- ✓ Guardar estricta confidencialidad de los datos personales de los clientes y solicitantes de avalúos.
- ✓ Total, reserva de los documentos suministrados.
- ✓ No divulgación de los resultados obtenidos del trabajo efectuado.
- ✓ Suministrar cualquier tipo de información derivada del estudio, previa autorización del contratante.
- ✓ Ampliar, corregir, puntualizar o aclarar cualquier duda que al respecto se genere.
- ✓ Hacer manifiesta cualquier causal de inhabilidad en la ejecución de alguna labor profesional.

12.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo; cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

En ejercicio de nuestra labor profesional y los profesionales a cargo del presente informe de avalúo, han tenido en cuenta los siguientes criterios, según Decreto 422 de 2000.

- ✓ **Objetividad**: El presente informe de avalúo se basó en conceptos objetivos, fuentes y datos verificables y comprobables.
- ✓ **Certeza de fuentes:** En el presente informe de avalúo los índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se hayan podido usar, son de fuentes reconocidas.
- ✓ **Transparencia:** En el presente informe de avalúo se han tenido en cuenta las limitaciones y/o posibles fuentes de error, y en dado caso se revelará todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
- ✓ **Integridad y suficiencia:** El presente informe de avalúo contiene la información necesaria que posibilita a un tercero en un momento dado analizar, verificar y concluir sobre el valor del avalúo.
- ✓ **Independencia:** En el presente informe de avalúo no se tiene interés en el resultado de este y no se tiene vínculo alguno con las personas directamente interesadas.
- ✓ **Profesionalidad:** El presente informe de avalúo se efectuó por profesionales con experiencia, en lo relacionado con el tema de los avalúos.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

13. CERTIFICACIÓN AVALÚO DE MEJORAS

MANZANA 19A LOTE 20A (IDENTIFICACIÓN CATASTRAL)
MANZANA 19 CASA 20 AL FRENTE (IDENTIFICACIÓN PROCESO)
MEJORAS 4 Y 5
COMUNA: RUFINO JOSE CUERVO SUR
BARRIO: LOS QUINDOS
ARMENIA – QUINDIO

VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN - MEJORA MZ 19 CS 20 AL FRENTE (MEJORAS 4 Y 5)	101,50	m2	$ 789.100	$ 80.093.650
VALOR TOTAL				$ 80.093.650
INTEGRAL SOBRE ÁREA CONSTRUIDA				$ 789.100

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor de las mejoras en cuestión, en la fecha de Agosto de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 13 en conjunto suman un valor de OCHENTA MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.093.650 M/CTE).

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL - 1014274300

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

14. VALOR DEPRECIADO MEJORAS

MANZANA 19A LOTE 20A (IDENTIFICACIÓN CATASTRAL)
MANZANA 19 CASA 20 AL FRENTE (IDENTIFICACIÓN PROCESO)
MEJORAS 4 Y 5
COMUNA: RUFINO JOSE CUERVO SUR
BARRIO: LOS QUINDOS
ARMENIA – QUINDIO

VALOR ACTUAL DEPRECIADO

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN - MEJORA MZ 19 CS 20 AL FRENTE (MEJORAS 4 Y 5)	101,50	m2	$ 740.000	$ 75.110.000
VALOR TOTAL				$ 75.110.000
INTEGRAL SOBRE ÁREA CONSTRUIDA				$ 740.000

El valor actual o depreciado de las mejoras y/o construcciones es de SETENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($75.110.000 M/CTE).

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL – 1014274300

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

PIN de Validación: b28b0a5c

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) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014181992.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**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	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b28b0a5c

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b28b0a5c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
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
17 Ago 2021

Regimen
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.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b28b0a5c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0865, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0603, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 93 A NO. 76 - 16 AP 202
Teléfono: 3017452217
Correo Electrónico: datrujillo10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Corporación Universitaria Minuto de Dios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992.

Página 4 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b28b0a5c

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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

b28b0a5c

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: aeca0a7d

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) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014274300.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: aeca0a7d

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

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
20 Abr 2022

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
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: aeca0a7d

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
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
20 Abr 2022

Regimen
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.

Página 3 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: aeca0a7d

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 10 ESTE 29 -126
Teléfono: 3125447065
Correo Electrónico: fcamilo1996@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300.

El(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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.

Página 4 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: aeca0a7d

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

aeca0a7d

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com