



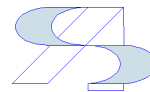
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

AVALÚO COMERCIAL CORPORADO

CLASE DE INMUEBLE:	Institución Educativa.
DIRECCIÓN:	Calle 15 Carrera 21-22 – Colegio Nuestra Señora de los Dolores. (Según Escritura Pública) y Calle 5 # 5-20 (Según Nomenclatura Urbana), Municipio de Quinchía, Departamento de Risaralda.
SOLICITANTE:	Gobernación de Risaralda (Secretaría Administrativa).
PROPIETARIO:	Departamento de Risaralda.
FECHA DE VISITA:	31 de Julio de 2023.
FECHA DEL INFORME:	04 de septiembre de 2023.
PERITO AVALUADOR:	Rainer Ramiro Ortiz Zapata.
AVAL:	Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero.
VALOR POR AVALÚO:	\$ 2.261'380.250.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



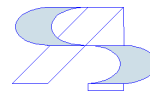
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

INDICE

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**
- 3. ASPECTO JURIDICO**
- 4. NORMATIVIDAD URBANISTICA**
- 5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO**
- 6. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCION**
- 7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
- 8. ASPECTO ECONOMICO**
- 9. USO ACTUAL Y POTENCIAL**
- 10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO**
- 11. TECNICAS DE VALUACION**
- 12. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO**
- 13. MEMORIA DE CALCULO**
- 14. VALOR DE MERCADO**
- 15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**
- 16. REVISION TECNICA**
- 17. MEDICION A VALOR RAZONABLE**
- 18. VALOR RAZONABLE**
- 19. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALUO**
- 20. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
- 21. DESCRIPCION FOTOGRAFICA**
- 22. DOCUMENTOS ANEXOS**



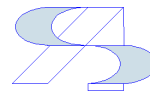
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO INSTITUCIONAL.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada de uso institucional destinado a Instituto Educativo Nuestra Señora de los Milagros.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Gobernación de Risaralda (Secretaria Administrativa).

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Gobernación de Risaralda (Secretaria Administrativa).

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION: Valoración de Activo.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote de terreno con la construcción sobre él levantada, la cual corresponde a una Institución Educativa.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



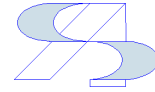
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble está destinado para el Instituto Educativo Nuestra Señora de los Milagros.

1.9. PROPIETARIAS DE LOS INMUEBLES:

Departamento de Risaralda.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

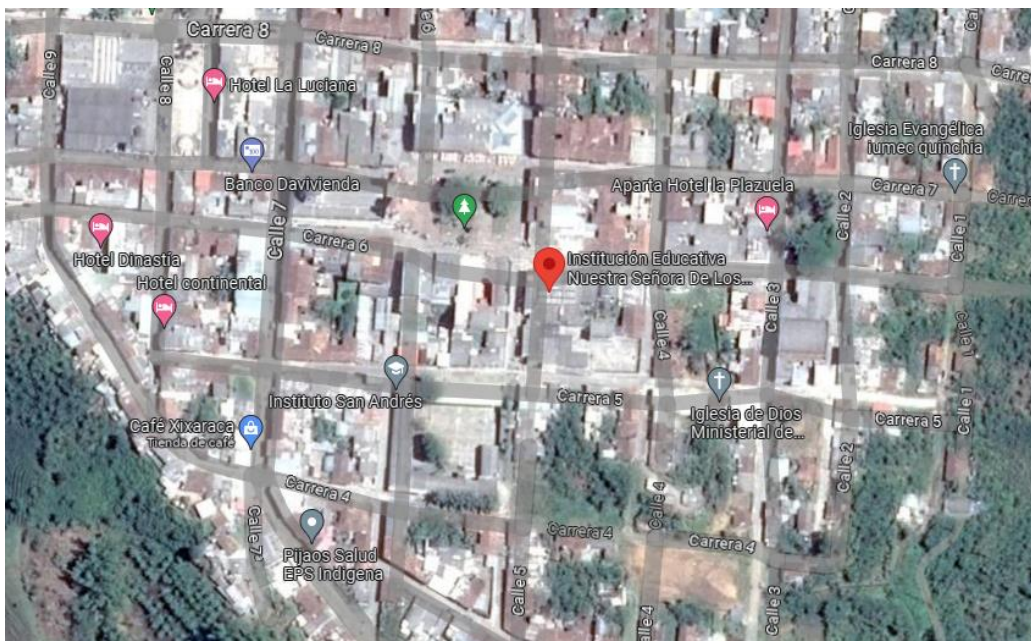
Calle 15 Carrera 21-22 – Colegio Nuestra Señora de los Dolores (Según Escritura Pública) y Calle 5 # 5-20 (Según Nomenclatura Urbana), Municipio de Quinchía, Departamento de Risaralda.

1.10.1. SECTOR: Centro.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Quinchía.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:



Fuente: Google Maps.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



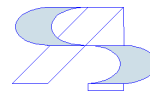
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El sector está compuesto por establecimientos de comercio como droguerías, edificios de apartamentos, parqueaderos, panaderías, el Parque Principal de Quinchía, Alcaldía Municipal de Quinchía, iglesia católica, Casa de la Cultura de Quinchía, hoteles como Hotel Quinchía, Hotel La Luciana, Hotel Continental, Aparta Hotel La Plazuela, Coliseo Juan Guillermo Ángel María, restaurantes, Hospital de Nazaret, Iglesia De Dios Ministerial, la carrera 6 y la Calle 5 las cuales son de alto flujo vehicular, entre otros.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

La zona está catalogada como zona de Actividad Múltiple; Zona Central de Uso Mixto, donde se mezcla lo residencial con lo comercial y de servicios.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES: Carrera 6 y Calle 5.

1.14.2. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas domiciliario.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno, atendido por buses, busetas, taxis y carros particulares.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECÓNOMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como estrato institucional.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



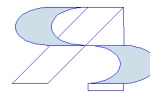
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

1.18. FECHA DE LA VISITA:

31 de julio de 2023.

2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Copia de la escritura pública No.3777 del 12 de noviembre de 1974 de la Notaría Tercera de Pereira.

Copia del Vur de fecha 18 de abril de 2023.

3.- ASPECTO JURIDICO:

PROPIETARIO	Departamento de Risaralda
ESCRITURA PÚBLICA N°	3777 del 12 de Noviembre de 1974
NOTARÍA	Tercera de Pereira
MATRICULA INMOBILIARIA No.	293-4548
CÉDULA CATASTRAL No.	665940100000000410006000000000

Nota: El anterior informe no constituye un estudio de títulos.

4.- NORMATIVIDAD URBANISTICA:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE RISARALDA
MUNICIPIO DE QUINCHIA**

**ACUERDO N° 024 DE 1999
DICIEMBRE 23 DE 1999**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



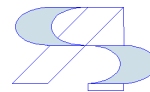
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

PROYECTO DE ACUERDO - PORTE

CAPITULO II

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 15. JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL. El municipio de Quinchía tiene los siguientes límites: (Ordenanza N° 035 del 24 de Diciembre de 1975 de la Asamblea Departamental del Risaralda).

Por el norte:	Con el municipio de Riosucio (Caldas)
Por el Oriente:	Con los municipios de Neira y Filadelfia (Caldas)
Por el Sur:	Con el municipio de Anserma (Caldas)
Por el Occidente:	Con el municipio de Guática (Risaralda) así: partiendo del cruce del camino del Oro o Barroblanco con la quebrada del Oro; lugar de concurso de los municipios de Guática, Quinchía y el Departamento de Caldas se sigue por el citado camino en dirección Sur –Oeste (SW) que sigue por el filo de la cuchilla de Barroblanco hasta encontrar la carretera central que viene de Medellín; por la carretera siguiendo la misma dirección por su costado occidental(W) hasta encontrar el camino guaspalla, cerca al sitio de Súmera; por este camino en dirección Sur - Este (SE) el cual sigue por el divorcio de aguas que forma la cuchilla de Piñales, pasando por el sitio del mismo nombre hasta la intersección de este filo con el río Opiramá; Por este río aguas abajo hasta su confluencia con la quebrada Bendecida, lugar de concurso de los municipios de Guática, Quinchía y el Departamento de Caldas.

ARTICULO 16. CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO. El Municipio de Quinchía (Risaralda) de conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, para fines administrativos y de gestión pública, adopta y delimita la división territorial como aparece en el mapa XX, el cual presenta su clasificación como suelo urbano, de expansión urbana y suelo rural.

ALCALDIA DE QUINCHIA - 1999

17



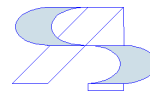
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

PROYECTO DE ACUERDO - PORTE

ARTICULO 17. SUELO URBANO. Comprende las áreas cuya aptitud y destinación, le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro cuyos limites se establecen a continuación: (Ver Mapa N° XX y documento técnico, zona urbana).

PUNTO	DISTANCIA A (metros lineales)	UBICACIÓN	COORDENADAS		OBSERVACIONES
			NORTE (metros Norte)	ESTE (metros. Este)	
A		Extremo noroccidental	1.083.507	1.149.026	
B	90	Dirección este	1.083.510	1.149.016	
C	80	Carretera que va hacia la vereda la Itálica	1.083.430	1.149.034	
D	20	Dirección sur – oeste,	1.083.214	1.149.238	Camino que conduce del vivero a la piscina el baikal
	240	Dirección este			
E	80	Dirección oeste	1.083.184	1.149.226	
F		del estadero el baikal, Cra 17	1.083.144	1.149.158	
G	150	Dirección sur (cra17 No 10-20)	1.083.020	1.149.110	
H	340	Dirección este calle 5a No 16-60)	1.082.940	1.149.444	
I	150	Dirección sur (calle 5a Cra15)	1.082.790	1.149.434	
J	270	Dirección sur este	1.082.650	1.149.660	Carretera que conduce de Lavaple a Batero
K	820	Dirección sur(Cra 2 calle 1)	1.081.830	1.149.670	
L	140	Dirección sur oeste	1.081.690	1.149.620	la Unión
M	180	Dirección nor oeste (calle 3a)	1.081.816	1.149.490	
N	130	Dirección oeste	1.081.840	1.149.360	
O	70	Dirección sur	1.081.780	1.149.358	
P	30	Dirección sur oeste	1.081.760	1.149.330	
Q	120	Dirección nor oeste	1.081.850	1.149.260	
R	54	Dirección nor este	1.081.890	1.149.294	
S	300	Dirección nor oeste	1.082.112	1.149.106	
T	70	Dirección sur oeste	1.082.056	1.149.060	
U	60	Dirección nor oeste	1.082.068	1.149.000	
V	104	Dirección norte	1.082.172	1.149.000	
W	340	Dirección noroeste (cra10 cile14)	1.082.384	1.148.750	
X	610	Dirección norte	1.082.994	1.148.750	Continúa.....
Y	240	Dirección este(Cra 17 transv.11)	1.082.994	1.149.000	



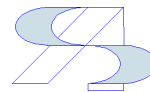
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

PROYECTO DE ACUERDO - PORTE

2	440	Dirección nor oeste	1.083.435	1.149.028	Carretera que conduce de la vereda la Ceiba hasta el cruce que conduce a la vereda la Italica.
	80	Dirección norte, encontramos el punto A, punto de partida.			

ARTICULO 18. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones del crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamientos colectivos de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

En el municipio de Quinchía estas zonas son las siguientes: (Ver mapa del Perímetro Urbano).

PERIMETRO URBANO Y AREAS DE EXPANSION¹

	AREA TOTAL (Has)	%
PERIMETRO URBANO	94.5	
ZONAS DE EXPANSION		
ZONA 1	8.06	58.75
ZONA 2	0.37	2.70
ZONA 3	1.30	9.47
ZONA 4	2.24	16.33
ZONA 5	0.27	1.96
ZONA 6	0.68	4.96
ZONA 7	0.80	5.83
TOTAL	13.72	100.00

¹ Areas obtenidas mediante planimetro digital. Coordinación PORTE Municipal.



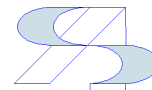
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

PROYECTO DE ACUERDO - PORTE

ZONA 1.

PUNTO	DISTANCIA (metros lineales)	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
Z		Nor oeste		
1A	40	Dirección oeste	1.083.428	1.148.888
1B	120	Dirección oeste	1.083.428	1.148.768
1C	Igual punto X		1.082.994	1.148.750
1D	Igual punto Y		1.082.994	1.149.000
	Vía la ceiba	Dirección nor oeste hasta llegar al punto 1 ^a		

ZONA 2.

PUNTO	DISTANCIA	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
2A	Igual punto A		1.083.507	1.149.026
2B	70	Dirección oeste	1.083.501	1.148.952
2C	Seguendo la carretera principal (80)	dirección sudeste	1.083.424	1.148.992
2D	26	Dirección este hasta punto Z.	1.083.435	1.149.028
	78	Dirección norte hasta llegar al punto 2A		

ZONA 3.

PUNTO	DISTANCIA	UBICACIÓN	COORDENADAS NORTE (metros Norte)	COORDENADAS ESTE (metros Este)
3A	Igual punto D		1.083.214	1.149.238
3B	Igual punto E		1.083.184	1.149.226
3C	190	Dirección nor oeste	1.083.340	1.149.164
3D	90	Dirección sur oeste	1.083.320	1.149.084
	120	Dirección sur este hasta llegar al punto 3A		



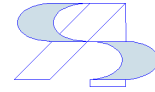
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

ARTICULO 74. ZONIFICACION URBANA.

Se establece la siguiente clasificación de las diferentes zonas urbanas: (cuyos linderos se presentan en el Mapa de Zonificación Urbana).

a. Zona Central de Uso Mixto - Z.C.U.M.

b. Zona Central de Actividad Múltiple - Z.C.A.M.

c. Zona de Desarrollo Residencial - Z.D.R.

d. Zona de Desarrollo Institucional - Z.D.I.

e. Zona de Protección Ambiental - Z.P.A.

ARTICULO 80. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Esta clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar y el tipo de servicio a prestar:

GRUPO 1: Sector administración y seguridad:

- Centro administrativo municipal o Alcaldía.
- Sede de la policía
- Sede de los organismos de justicia
- Sede del cuerpo de bomberos
- Cruz Roja

GRUPO 2: Servicios sociales y comunitarios:

- Educación
- Salud
- Cultura
- Centros de Recursos Educativos Municipales (CREM)
- Recreación y deporte
- Sedes de las asociaciones comunitarias

GRUPO 3: Sector servicios públicos:

- Plaza de mercado.
- Centro de acopio.
- Matadero
- Empresa de Transporte (cooperativa.)

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



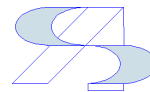
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

- Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

CAPITULO XI

REGLAMENTO DE USOS POR ZONA

ARTICULO 86. ZONA CENTRAL DE USO MIXTO (Z.C.U.M.) Será regida por la siguiente reglamentación:

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupos 1,2 y 3, (Artículo 73) con restricciones.
- Uso comercial: Grupos 1 y 2. (Artículo 74)
- Uso Industrial: Grupo 1 (Artículo 75)
- Uso residencial: Unifamiliar y multifamiliar puntual.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso comercial: Grupo 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

3. ACCESO A LA RED VIAL.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

4. CARACTERISTICAS DEL LOTE.

- a. Para lotes localizados en las vías arterias principales.
 - Frente mínimo: 8.00 mts. Ancho.
 - Area mínima: 120 m2.
- b. Para lotes localizados fuera de las vías arterias principales.
 - Frente mínimo: 6.00 mts. Ancho.



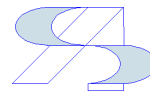
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

- Área mínima: 90 m2.

Parágrafo: Para los lotes que antes de la aprobación del presente proyecto de acuerdo tengan dimensiones menores a las establecidas, la Secretaría de Planeación podrá autorizar la construcción de viviendas siempre y cuando estas no sean inferiores a 45 m2, o bien su uso en otras actividades permitidas por el presente acuerdo.

5. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VIA.

Paramentos y retiros: se conservará el paramento existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.

Voladizos: Autorizados bajo las siguientes condiciones.

- Altura libre mínima: 3,00 mts.
- Ancho máximo: 0.60 mts.
- Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Parágrafo: La oficina de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado, si lo juzga conveniente por la protección del patrimonio arquitectónico.

Balcones:

- a. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en el.
- b. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar cambios de nivel de acuerdo a cada caso en particular.

6. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS



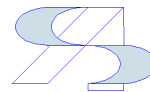
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

PREDIOS ADYACENTES.

Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (mts.)	Distancia (mts.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	4.50

Aislamientos laterales: no se exigirán.

7. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SI EN UN MISMO LOTE.

Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizada en la zona.

8. INDICE DE OCUPACION DEL SUELO.

Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

9. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 pisos o 6,00 mts; a lo largo de las vías arterias del sistema vial podrán ser de 3 pisos corrientes o 9.00 mts.

10. ASPECTO EXTERIOR.

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.



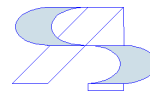
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

11. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la oficina de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No obstante, aún considerando el espacio ocupado por las mesas y sus respectivos asientos separados de la misma, siempre se deberá dejar como mínimo un metro de ancho del andén libre entre el paramento de la edificación y las mesas. No se podrá ocupar el espacio de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento, salvo que tengan permiso escrito de los propietarios de las mismas. Planeación Municipal exigirá al establecimiento la demarcación de la línea con pintura del metro libre de andén que siempre deberá dejar para la libre circulación de los peatones.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Hacienda deberá establecer las tarifas por cada mesa individual que este ocupando el espacio público.

ARTICULO 87. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MULTIPLE (Z.C.A.M.).

Será regida por la siguiente reglamentación:

1. USOS PERMITIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

- Uso institucional: Grupos 1 y 3, excluyendo los equipamientos que por ley deben localizarse fuera del perímetro urbano.
- Uso comercial: Grupos 1, 2 y 3.
- Uso fabril e industrial: Grupos 1 y 2.
- Uso residencial: Vivienda unifamiliar puntual.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- Uso institucional: Grupo 2. Sin embargo, se autorizará la permanencia o construcción de sedes de asociaciones afines a las actividades productoras y comerciales.



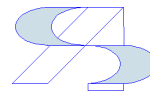
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO:

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE: Con la casa cural en una extensión de 32.31 metros, y con la casa de Pedro Pablo Mosquera M, en una extensión de 13.85 metros y con los patios de las casas de Luis Aníbal García C, y Lucy Uribe Vélez en una extensión de 11.84 metros aproximadamente.

POR EL SUR: Con la carrera 22 en una extensión de 60.92 metros.

POR EL ORIENTE: Con la calle 14 en una extensión de 16.90 metros.

POR EL OCCIDENTE: Con la calle 15 en una extensión de 32.03 metros.

Fuente: Copia de la Escritura Pública 3777 del 12 de noviembre de 1974 de la Notaría Tercera de Pereira

5.2. AREA DEL TERRENO:

Descripción	Área m ²
Terreno	1.250,00

Fuente: Base de Datos Igac

5.3. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACION:

Latitud: 5°20'14.1"N

Longitud: - 75°43'43.6"W

5.4. INFORMACIÓN CATASTRAL

Consulta Catastral

Número predial: 665940100000000410006000000000

Número predial (anterior): 66594010000410006000

Municipio: Quinchía, Risaralda

Dirección: K 5 4 26 C 5 5 20

Área del terreno: 1250 m2

Área de construcción: 1234 m2

Destino económico: EDUCATIVO

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



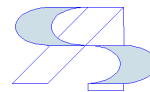
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Fuente: Base de Datos Igac

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

- 6.1. NÚMERO DE NIVELES:** 1
- 6.2. VIDA ÚTIL:** 100 años.
- 6.3. EDAD APROXIMADA:** 38 años.
- 6.4. VIDA REMANENTE:** 62 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción es usada y se encuentra en buen estado de conservación.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

En general la construcción presenta unos materiales y acabados en buen estado.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio a valorar es una construcción levantada en tres (3) plantas en estructura tradicional porticada con fachada revocada y pintada, se accede desde la calle 5 y la carrera 6, interiormente consta de:

PRIMER PISO

- **Portería:** Con puerta de acceso metálica desde la Carrera 6, tiene ventana por un costado, internamente cuenta con una cocineta con paredes totalmente enchapadas en cerámica.
- Oficina de Tesorería.
- **Baño Social:** Consta de sanitario y lavamanos.
- **Rectoría:** Con acceso por una puerta metálica, tiene ventana por un costado y baño privado con sanitario y lavamanos.
- **Secretaría:** Con acceso por una puerta metálica, tiene ventana por dos (2) costados.
- Salón Social.
- **Aula de Clases Uno (1):** Con puerta de acceso metálica, ventana de iluminación y ventilación por un costado.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



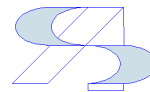
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

- **Aula de Clases Dos (2):** Con puerta de acceso metálica, ventana de iluminación y ventilación por un costado.

PISO DOS: Se accede por una rampa de acceso en concreto enchapada en granito lavado y pasamanos metálico desde el salón social y un punto fijo de escaleras en ferro concreto enchapado en granito lavado y pasamanos metálico, interiormente consta de:

Pasillo de Circulación

Sala de Profesores: Con puerta de acceso metálica de dos naves desde el pasillo de circulación, tiene ventanas de iluminación por tres costados, consta de una cocineta con mesón en concreto enchapado en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable, dos baños con sanitario y lavamanos, paredes totalmente enchapadas en cerámica, además tiene un balcón mirador con muro a media altura.

Aula Plus: Con puerta de acceso metálica, tiene ventanales por un costado

Emisora: Con puerta de acceso metálica, tiene ventana por dos costados.

NIVEL INTERMEDIO

Con acceso por una puerta metálica que comunica con una rampa de acceso con pasamanos metálico desde el salón social, consta de:

Pasillo de Circulación

Aula de Clases Matemáticas: Puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por un costado y dos cuartos útiles auxiliares

Batería de Baños, Con acceso por un vano de puerta desde el pasillo tiene lavamanos corrido con tres lavamanos, cuatro sanitarios con puertas de acceso metálicas y un orinal; las paredes se encuentran enchapadas en azulejo 11x11.

Aula de Clases 9b: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventanal por un costado de ventilación e iluminación.

Aula de Clases 3: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventanal por un costado de ventilación e iluminación.



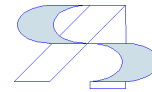
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clases 4: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventanal por un costado de ventilación e iluminación.

Sala de Ajedrez: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventanal por un costado de ventilación e iluminación

Biblioteca: Con acceso por un punto fijo de escaleras en ferro concreto, que comunica con una puerta metálica, cuenta con un salón abierto con ventanales por dos costados y mesón en madera para atención de usuarios.

NIVEL- 1: Con acceso por una puerta metálica de tres (3) naves desde la calle 5, interiormente consta de un hall de acceso.

Oficina de Coordinación: Con puerta de acceso metálica desde el hall, tiene ventana por un costado.

Cuarto de Archivos: Con puerta de acceso metálica desde el hall, tiene cuatro puertas metálicas internas para almacenamiento de equipos de cómputo.

Dos Salas de Sistemas: Con acceso por una puerta metálica desde el hall, tiene ventanales por un costado y mesones en Gyplac para utilizar los computadores.

Auditorio: Con puertas metálicas desde el hall y desde la parte interna, es un salón abierto con piso en mortero de cemento, tiene tarima en madera y paredes de cerramiento en ladrillo a la vista.

Pasillo Interno

Baño de Hombres: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo interno, cuenta con tres sanitarios que actualmente se encuentran fuera de servicio.

Baño de Mujeres: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo interno, cuenta con tres sanitarios que actualmente se encuentran fuera de servicio.

Cuarto Útil: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo interno, se encuentra con humedad en las paredes, ubicado en la parte baja del punto fijo de escaleras.

Cocina: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo interno, tiene mesón en concreto central y mesón en concreto enchapado en cerámica con lavaplatos en acero inoxidable en forma de L.



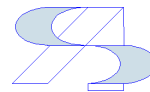
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Laboratorio de Química: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo interno, tiene dos mesones en concreto con dos lavaplatos en acero inoxidable cada uno; además cuenta con equipos de gas, al fondo tiene un cuarto útil.

Laboratorio de Física: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo interno, tiene cuatro mesones en concreto, uno de ellos con lavaplatos doble en fibra y mueble inferior, ventana por un costado.

Baño de Hombres: Cuenta lavamanos corrido con dos lavamanos, tres orinales, una poceta, tres sanitarios, las paredes son enchapadas en cerámica.

Baño de Damas: Cuenta con lavamanos corrido con cuatro lavamanos y cuatro sanitarios, las paredes son enchapadas en cerámica.

Cuarto Útil

Aula de Clases: Con puerta de acceso metálica, tiene ventana por un costado, y consta de dos cuartos útiles.

Auditorio de Ingles: Con acceso por una puerta metálica, tiene ventana por un costado.

MODULO LATERAL

Levantado en estructura tradicional porticada en tres niveles con fachada revocada y pintada

Pasillo

Laboratorio de Ingles: Con puerta de acceso metálica.

Oficina de Deportes: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo, tiene ventana por un costado.

Aula de Clases: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por dos costados.

Aula de Clases: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por dos costados protegidos con reja.



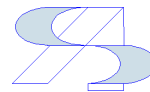
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Segundo Piso: Con acceso por un punto fijo de escaleras en ferro concreto enchapadas en baldosa, interiormente consta de:

Pasillo

Oficina de Artes: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por un costado.

Aula de Clases: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por un costado

Aula de Clases: Con puerta de acceso metálica desde el pasillo, tiene ventana por un costado

ACABADOS:

Paredes: Ladrillo revocado, estucado y pintado.

Piso: Baldosa de cemento.

Cielo Raso: Icopor.

Cubierta: Canaletas de asbesto cemento.

Nivel menos Dos (-2)

Salón Con puerta de acceso metálica

Baño: Con puerta de acceso metálica, tiene dos lavamanos, un sanitario y una ducha, paredes enchapadas en azulejo 11x11.

Enfermería: Con puerta de acceso metálica, tiene ventana por dos costados protegidos con reja metálica

Se Accede por un punto fijo de escaleras en ferro concreto.

Cancha de Voleibol con piso en concreto.

Tienda Escolar: Con acceso por una reja metálica, tiene un salón abierto con muro a media altura y un cuarto para preparación de alimentos, además cuenta con un cuarto útil.

Cancha Múltiple: Tiene piso en concreto, un muro a media altura complementado con malla eslabonada.



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clases: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo, tiene ventanales por dos costados.

Aula de Clases: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo, tiene ventanales por dos costados.

Aula de Deportes: Con acceso por una puerta metálica desde el pasillo, tiene ventanales por un costado.

ACABADOS:

Paredes: revocadas y pintadas.

Piso: Baldosa de cemento.

Cubierta: Canaletas de asbesto cemento sobre estructura metálica.

6.7.1 ÁREA DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Área m ²
Construcción	1.234,00
Cancha de Vóleibol	112,00
Cancha Múltiple	361,25

Fuente: Base de Datos Igac y para las canchas medidas verificadas por el evaluador en el momento de la visita.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Energía: Empresas Publicas Municipales de Quinchía.

Acueducto: Empresas Publicas Municipales de Quinchía

Alcantarillado: Empresas Publicas Municipales de Quinchía

Gas domiciliario: Empresas Publicas Municipales de Quinchía

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad, aparentemente.



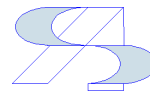
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros, aparentemente.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8.- ASPECTO ECONÓMICO:

Actualmente el predio se encuentra ocupado por el Instituto Educativo Nuestra Señora de los Milagros.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Actualmente en el sector no se están desarrollando proyectos urbanísticos por ser un sector consolidado, solo se presentan remodelaciones en lotes puntuales.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La oferta y demanda de predios en el sector es estable en razón a que son Instituciones Educativas que están fuera del mercado.



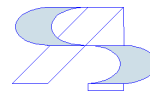
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se realiza estudio de mercado en zonas homogéneas el cual se describe en el numeral 13 de este informe para el terreno y para la construcción se realiza yn presupuesto de obra.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

No se aprecian a simple vista en razón a que son construcciones institucionales, las cuales están fuera de mercado

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se apreciaron a simple vista.

9.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):

Se considera que su mayor y mejor uso es el que se le está dando actualmente como Institución Educativa.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

Para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

- La ubicación del inmueble.
- El estado de conservación.
- La malla vial que rodea la zona.
- El vecindario.
- La Vetustez.
- Las vías de acceso teniendo en cuenta que tiene frente sobre tres de ellas.
- El estado actual de las construcciones.
- Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación y dotación de servicios.
- El tipo construcción y tipo de acabados.



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

11.- TECNICAS DE VALUACION:

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

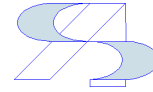
Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

**CENTURY 21****AVALUOS***Registro Nacional de Avaluadores No. 605**RAA – AVAL 10094175**RAA – AVAL 1088267272**Afiliado de la Corporación**Sociedad Colombiana de**Valuadores Seccional**Eje Cafetero*

12.- METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Enfoque de Comparación de ventas para el terreno y costo de reposición depreciado para las construcciones.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de Ventas; siendo el mejor indicador del mercado y para la valoración de las construcciones se optó por el método del costo de reposición depreciado según la tabla de Fitto y Corvini.

13.- MEMORIAS DE CÁLCULO.

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE LOTES DE TERRENO EN QUINCHÍA ZONAS HOMOGENEAS								
No.	DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR VENTA	TELEFONO	Factor Área	Factor comercial	Factor ubicación	Valor m2
1	Lote Quinchía	160,00	104.000.000	3209960948	80%	100%	100%	520.000
2	Lote Quinchía	220,00	149.600.000	3013236826	80%	100%	100%	544.000
3	Lote Quinchía	80,00	60.000.000	3234419694	70%	100%	100%	525.000
4	Lote Quinchía	120,00	84.000.000	3234419694	80%	100%	100%	560.000
Promedio								\$ 537.250
Desviación ST								\$ 18.355
Coeficiente de Variación								3,42%
Limite inferior								\$ 518.895
Limite superior								\$ 555.605

Valor Lote m2	
Promedio	537.250
Factor de Merito	1
Valor de Mérito	537.250
Valor Final Ajustado	537.000

13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y negociaciones recientes, determinando un Justo-Precio de \$ 537.000 por m²

13.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para calcular el valor total de la construcción se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

**CENTURY 21****AVALUOS***Registro Nacional de Avaluadores No. 605**RAA – AVAL 10094175**RAA – AVAL 1088267272**Afiliado de la Corporación**Sociedad Colombiana de**Valuadores Seccional**Eje Cafetero*

Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini.

PRESUPUESTOS INSTITUCIONES EDUCATIVAS BASICAS HASTA CINCO PISOS SIN ASCENSOR MUNICIPIO DE QUINCHÍA		
	Otros Usos	valor m2
Items		
Preliminares	0,70%	9.646
Desagues	0,30%	4.134
Muros	3,60%	49.607
Pañetes	2,40%	33.071
Estructura y cimentacion	23,00%	316.933
Cubierta	3,90%	53.741
Cielo Razo	3,40%	46.851
Pisos	8,00%	110.237
Enchapes y Accesorios	6,00%	82.678
Instalaciones Hidra. Y Sanita.	3,20%	44.095
Instalaciones Electricas	4,20%	57.875
Aparatos Sanitarios	1,50%	20.670
Carpinteria de Madera	1,50%	20.670
Carpinteria Metalica	7,20%	99.214
Equipos Especiales y de Cocina	12,00%	165.356
Cerrajería	1,10%	15.158
Vidrios	2,00%	27.559
Pintura	2,50%	34.449
Varios (remates)	2,50%	34.449
Equipos y Herramientas	2,00%	27.559
Administracion de Obra	9,00%	124.017
Total Costos Directos		1.377.968
	100,00%	
Costos indirectos	8%	139.736
Administracion y Gerencia	10%	174.670
Costos financieros	3,11%	54.322
Valor Total Construccion Institucional		1.746.695

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

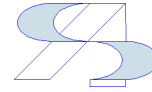
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

**CENTURY 21****AVALUOS**

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

FITTO Y CORVINI								
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica de las construcciones								
EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO M2
38	100	38,00%	2	28,09%	1.746.695	\$490.613	\$1.256.082	\$ 1.256.000

FITTO Y CORVINI								
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica de las Canchas								
EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO M2
38	70	54,29%	2	43,37%	150.000	\$65.053	\$84.947	\$ 85.000

14.- VALOR DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Terreno	1250,00	\$ 537.000	\$ 671.250.000
DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Construcción Instituto	1234,00	\$ 1.256.000	\$ 1.549.904.000
Cancha de Voleibol	112,00	\$ 85.000	\$ 9.520.000
Cancha Múltiple	361,25	\$ 85.000	\$ 30.706.250
VALOR DE MERCADO			\$ 2.261.380.250

SON: DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

15.- NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA**

RAA – AVAL 10094175

R.N.A. 605

U.P.A.V. 587

16.- REVISION TECNICA

Century 21, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



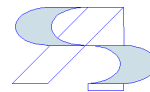
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

17.- MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

17.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

17.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:



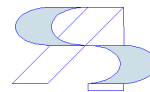
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

17.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS: Niveles 2 y 3.

18.- VALOR RAZONABLE

DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Terreno	1250,00	\$ 537.000	\$ 671.250.000
DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Construcción Instituto	1234,00	\$ 1.256.000	\$ 1.549.904.000
Cancha de Voleibol	112,00	\$ 85.000	\$ 9.520.000
Cancha Múltiple	361,25	\$ 85.000	\$ 30.706.250
VALOR DE MERCADO			\$ 2.261.380.250

19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

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



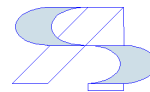
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

20.- DECLARACION 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 intereses en el bien objeto de avalúo.

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.



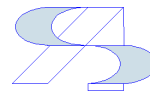
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: 04 de Septiembre de 2023.

Nota: El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, acorde con el artículo 19 del decreto nacional 1420 de 1998.



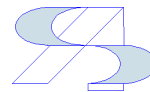
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

21.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



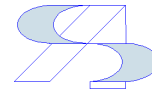
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Vista Parque Principal (Entorno).



Vías de Acceso



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



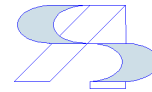
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Fachada del Inmueble



Portería - Cocineta



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



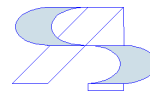
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Oficina Secretaria – Tesorería



Baño Social – Rectoría



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



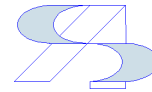
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

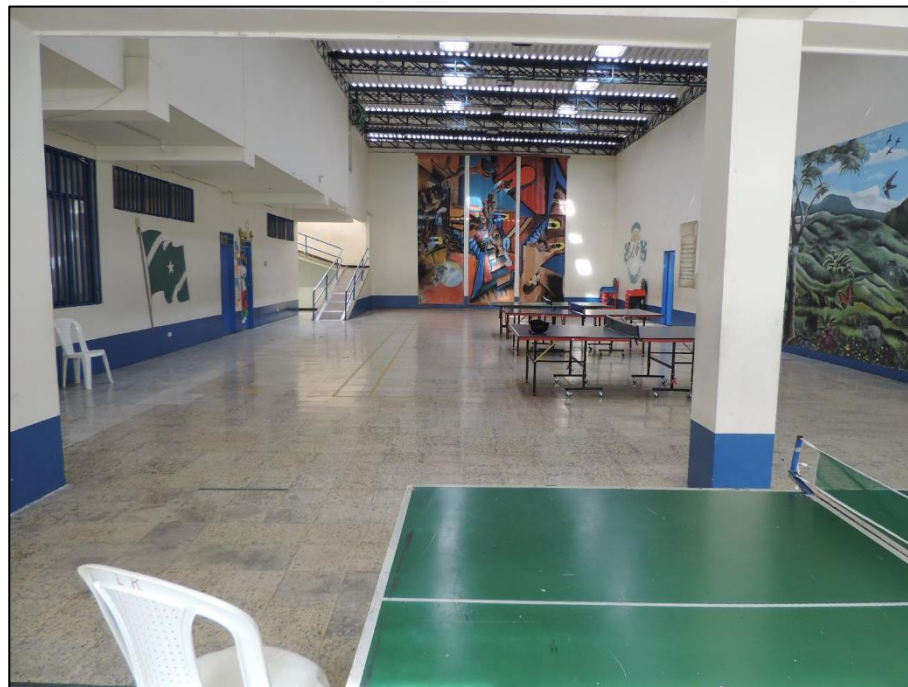
Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Baño Privado Rectoría – Secretaria Rectoría



Salón Social



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



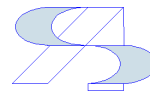
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



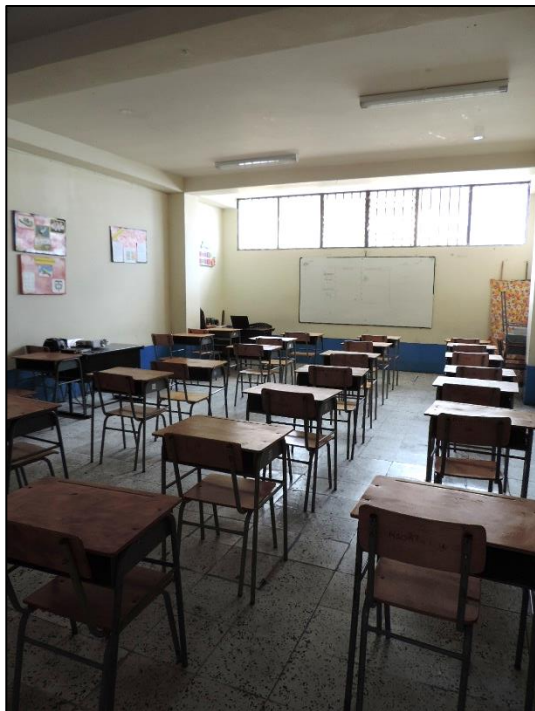
Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

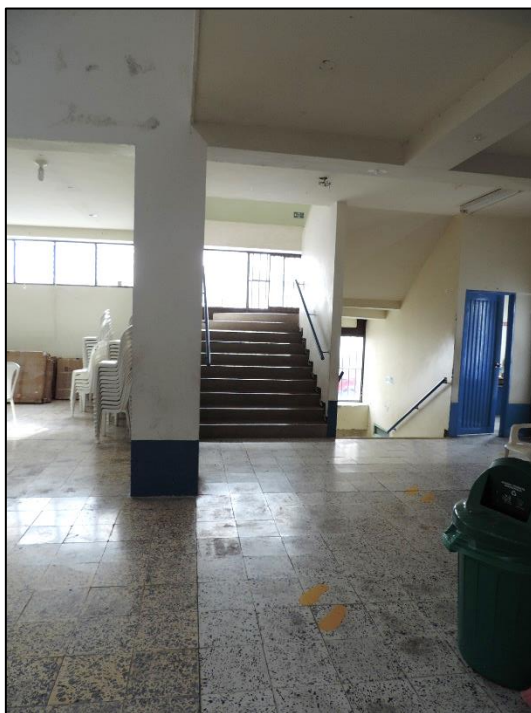
Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clases Uno – Aula de Clases Dos



Acceso Piso Dos – Rampa de Acceso y Punto Fijo de Escaleras



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



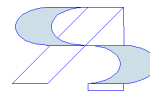
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



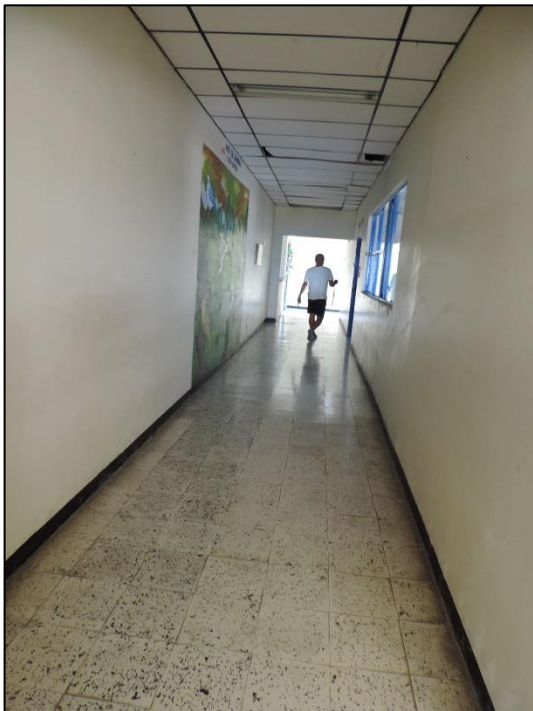
Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Pasillo – Acceso Sala de Profesores



Sala de Profesores



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



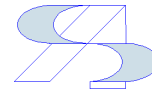
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

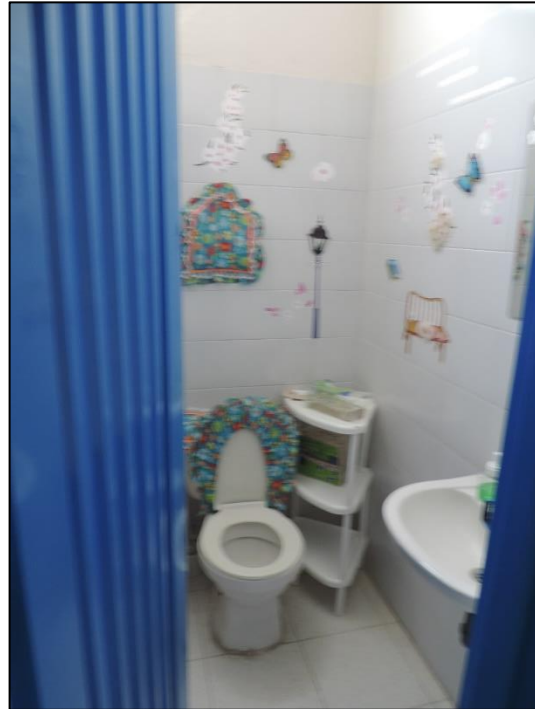
RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272

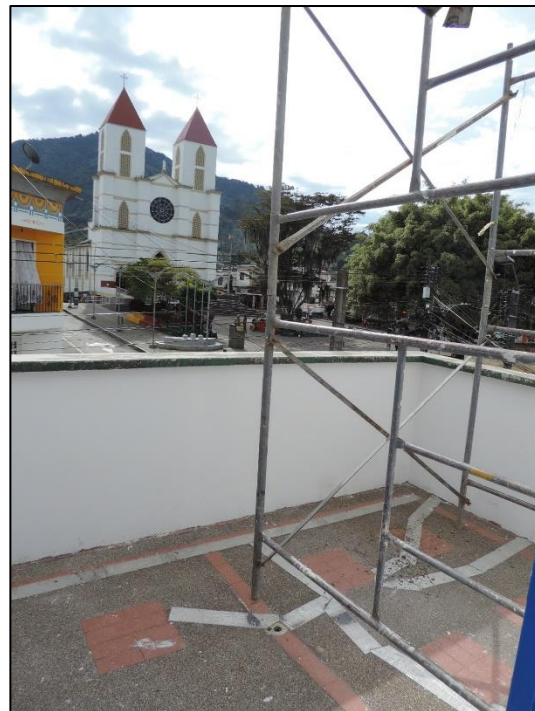


*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Cocineta – Baño Social



Baño Social Dos – Balcón



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



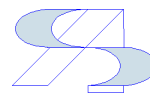
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

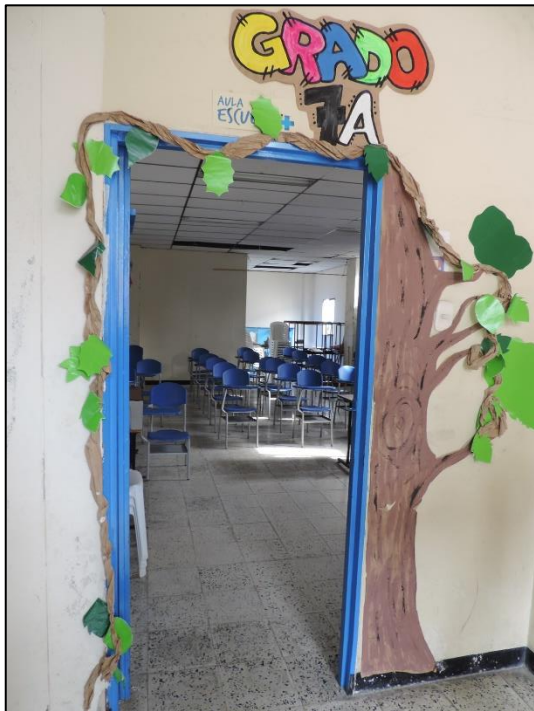
RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272

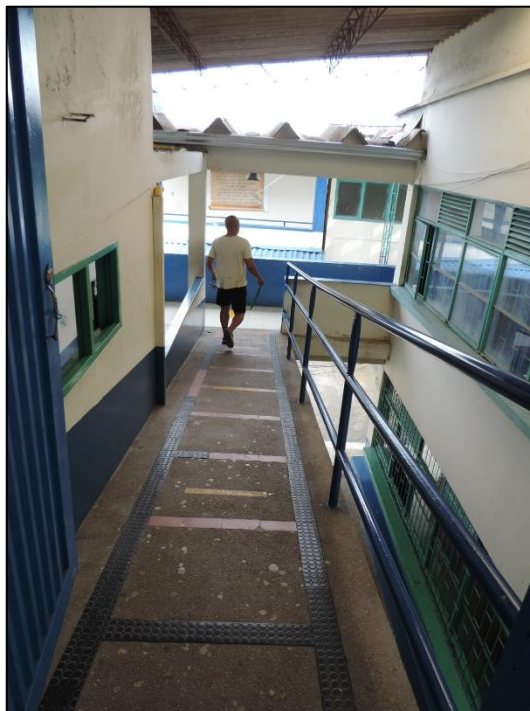


Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Aula Plus



Emisora – Acceso Nivel Intermedio



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



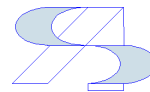
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



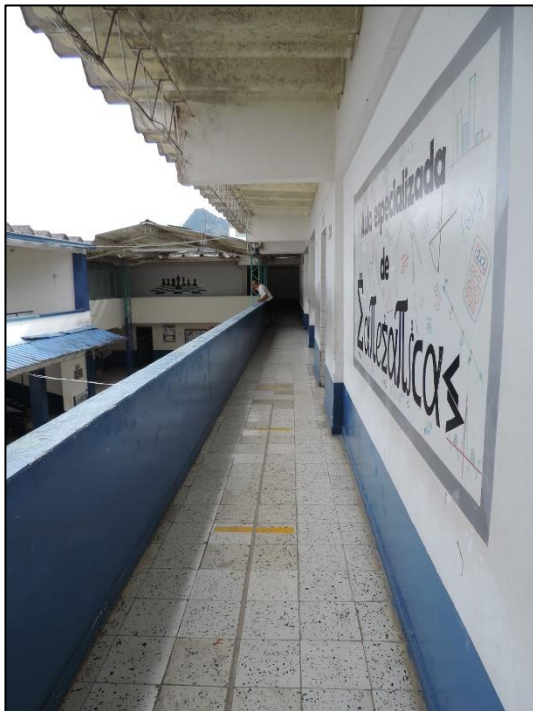
Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Pasillo de Circulación – Batería de Baños



Vista Interna Batería de Baños



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



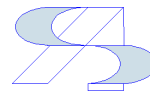
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Aula de Matemáticas



Vista Interna (Cuartos Útiles)



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



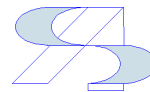
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

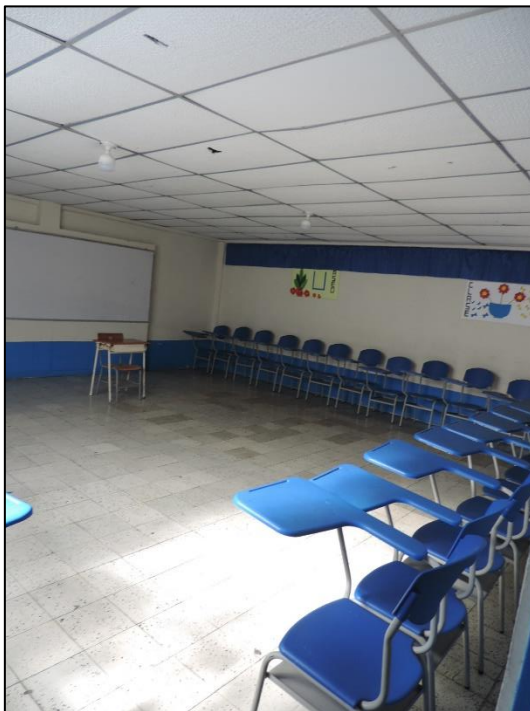
Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clase (9B)



Pasillo – Aula de Clase Tres



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



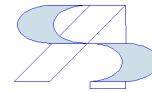
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Aula de Clases Cuatro – Sala de Ajedrez



Acceso Biblioteca



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



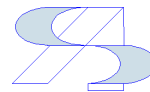
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Vista Interna Biblioteca



Calle 5 Acceso Nivel Menos Uno (-1)



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



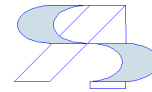
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Hall de Acceso



Coordinación – Cuarto de Archivo Equipos de Cómputo



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



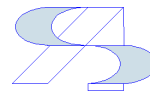
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Vista Interna Sala de Sistemas Tipo – Acceso Auditorio



Salón Auditorio



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



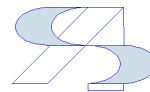
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Pasillo – Baño de Hombres (Fuera de Servicio)



Vista Interna



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



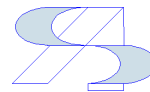
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

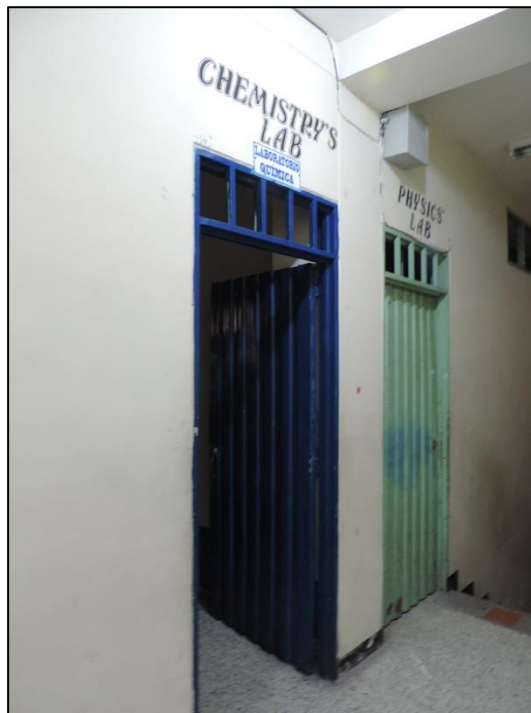
Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Vista Interna Baño Damas – Cuarto Útil



Cocina – Acceso Laboratorios (Química y Física)



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



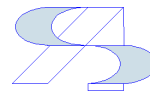
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Vista Interna (Laboratorio de Química)



Cuarto Útil – Laboratorio de Física



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



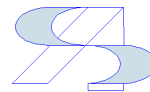
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



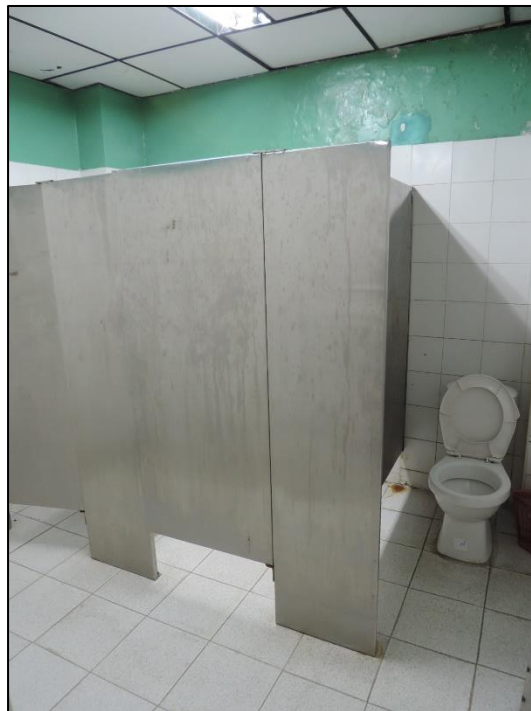
Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Baño de Hombres (Vista Interna)



Vista Interna – Cuarto Útil



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



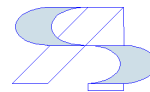
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Baño de Mujeres (Vista Interna)



Aula de Clases



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



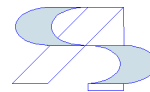
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Cuarto Útil – Acceso Auditorio de Ingles



Fachada Módulo Lateral



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



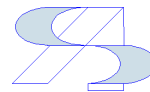
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272

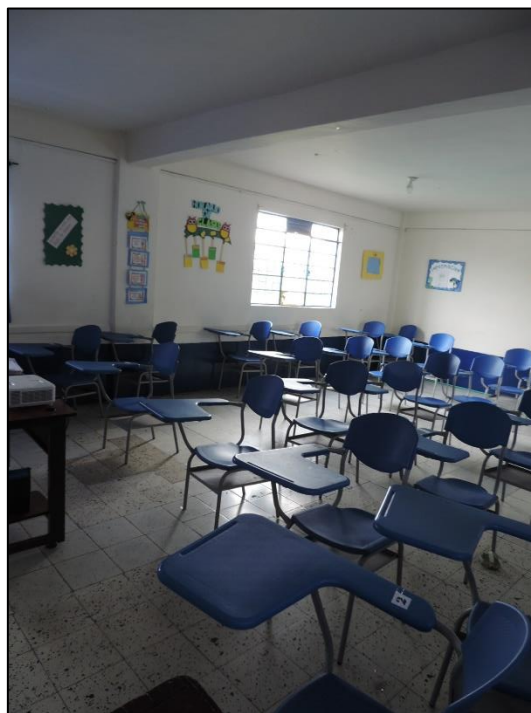


*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Pasillo – Oficina de Deportes



Vista Interna (Aulas de Clase)



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



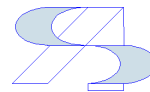
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



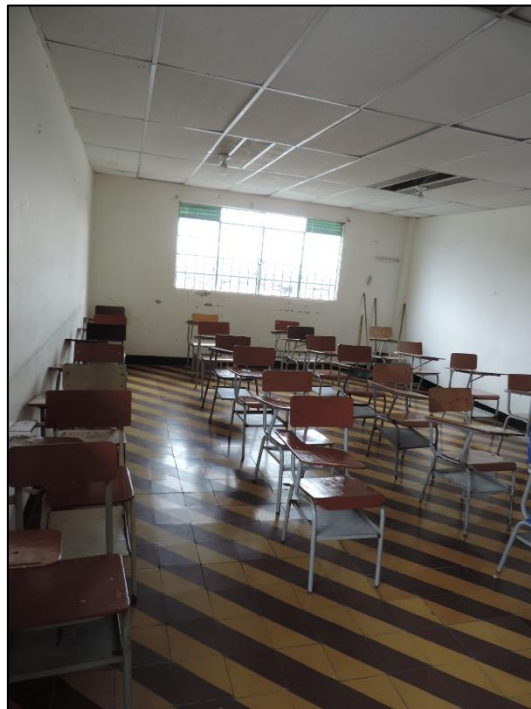
Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Acceso Segundo Piso (Punto Fijo de Escaleras) – Aula de Clases



Oficina de Artes



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



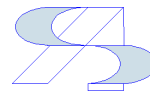
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clases – Acceso Nivel (-2)



Vista Interna (Baño)



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



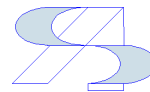
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Enfermería – Tienda Escolar



Salón Comedor Tienda – Aula de Clases



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



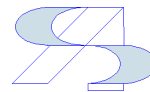
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Aula de Clases – Aula de Deportes



Cancha Múltiple – Cancha de Voleibol



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



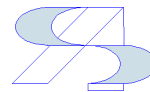
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

22. DOCUMENTOS ANEXOS

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



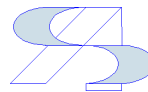
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

INFORMACION DEL AVALUADOR

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com



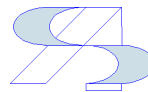
CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175

RAA – AVAL 1088267272



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: avaluoscentury21@gmail.com