



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: DAC-PRG\_2023\_561676

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA	
Barrio	La Francia	
Ciudad	Manizales	
Departamento	Caldas	
Propietario	MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

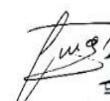
Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS** ubicado en la CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA La Francia, de la ciudad de Manizales .

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$691,858,200.00 pesos m/cte (Seiscientos noventa y un millones ochocientos cincuenta y ocho mil doscientos).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de Terreno	195	M2	\$2,000,000.00	56.37%	\$390,000,000.00
Area Construida	Piso -2	37.6	M2	\$750,000.00	4.08%	\$28,200,000.00
Area Construida	Piso -1	134.02	M2	\$910,000.00	17.63%	\$121,958,200.00
Area Construida	Piso 1	148	M2	\$1,025,000.00	21.93%	\$151,700,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$691,858,200.00</b>

Valor en letras

Seiscientos noventa y un millones ochocientos cincuenta y ocho mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS  
 RAA Nro: AVAL-494445  
 C.C: 494445

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA AVAL-88229287  
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				18
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	DAC-PRG_2023_561676	<b>Propósito</b>	Dación en pago	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARIA CARMENZA ARROYAVE BOLAÑOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	30331800	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA				
<b>Ciudad</b>	Manizales	<b>Departamento</b>	Caldas	<b>Estrato</b>	6
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	La Francia	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la Carrera 15#4C-60 Urbanización La Francia, Av. La Francia de la ciudad de Manizales. Cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para efectos del presente avalúo se liquida el área de terreno registrada en documentos, para el área construida se liquidará el área medida en sitio y permitida por la normatividad del municipio.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Vivienda subdividida	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	195	AREA DE TERRENO	M2	195
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	196
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	344.622.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	195	AREA DE TERRENO	M2	195
AREA PISO -2	M2	37.60	AREA PISO -2	M2	37.60
AREA PISO -1	M2	134.02	AREA PISO -1	M2	134.02
AREA PISO 1	M2	148	AREA PISO 1	M2	148

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	result.	0
Indice construcción	2.5	487.5

Forma Geometrica	Regular	Frente	10	
Fondo	19,5	Relación frente fondo	1/1.95	
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017
<b>Area Del Lote</b>	195
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Ligeramente Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Servicios, Comercio
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Urbana
<b>Indice DeOcupacion</b>	Resultante
<b>Indice DeContruccion</b>	2.5
<b>Antejardin</b>	No Aplica
<b>AislamientoPosterior</b>	9.00 M2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No Aplica
<b>Altura Permitida</b>	Resultante
<b>Densidad</b>	No Aplica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No Aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Amenaza Alta por deslizamiento
<b>Suelos De Proteccion</b>	No Aplica
<b>Patrimonio</b>	No Aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Para efectos del presente avalúo se liquida el área de terreno registrada en documentos, para el área construida se liquidará el área medida en sitio y permitida por la normatividad del municipio.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10241	EscrituraDePropiedad	17/12/2013	2	Manizales

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-42635	09/05/2007	17001010400000532000	Casa 6000000000

#### Observación

Los documentos aportados para el presente estudio de valoración son: Certificado de Tradición N° 100-42635 y EP N° 10241 del 17/12/2013, Notaría 2 de Manizales, Caldas.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble posee un parqueadero cubierto con capacidad para tres vehículos en el nivel 1 de la construcción

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía principal Pavimentada	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos domiciliarios, además de vías de acceso pavimentadas en buen estado, fácil acceso a rutas de transporte y zonas comerciales.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Vivienda subdividida
Año construcción	1985	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Aportada				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	4	Comedor	4	Cocina	Integral
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	9
Closet	5	Baños privados	3	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	4	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 4, Comedor: 4, Cocina: Integral, Baño social: 5, Patio interior: 0, Habitaciones: 9, Closet: 5, Baño privado: 3, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 4, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

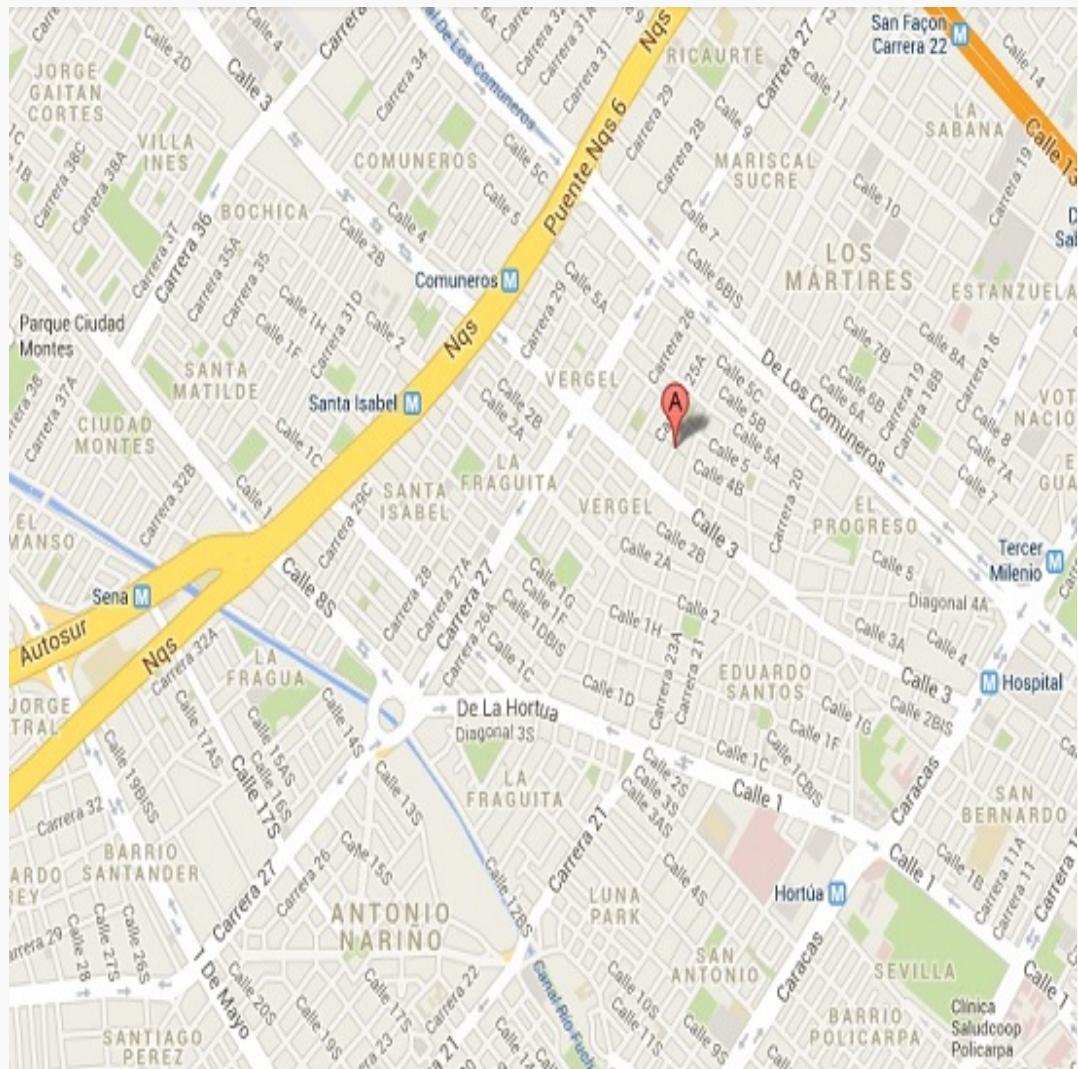
## ACABADOS

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

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en porcelanato, cerámica y laminado, paredes en estuco y pintura, baños enchapados, cocina Integral. NOTA: en la parte posterior de la vivienda se evidencia la construcción de un edificio que afectará la iluminación y ventilación de los niveles P-2 y P-1, actualmente ya se observa humedad en paredes producto de esta construcción.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 15 # 4C-60 URBANIZACION LA FRANCIA AVENIDA LA FRANCIA | La Francia | Manizales | Caldas



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.072148  
GEOGRAFICAS : 5°04'19.7"N

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.528983  
GEOGRAFICAS : 75°31'44.3"W

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA FRANCIA	\$950,000,000	0.95	\$902,500,000	319 2354151	300	300	\$1,100,000	\$330,000,000
2	LA FRANCIA	\$690,000,000	0.95	\$655,500,000	3206358000	140	280	\$1,350,000	\$378,000,000
3	LA FRANCIA	\$810,000,000	0.95	\$769,500,000	68808383	160	320	\$1,400,000	\$448,000,000
4	LA FRANCIA	\$700,000,000	0.98	\$686,000,000	68850504	160	328	\$1,100,000	\$360,800,000
<b>Del inmueble</b>					<b>195</b>	<b>319.62</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$572,500,000	\$1,908,333	1.05	1.0	1.05	\$2,003,750
2	\$277,500,000	\$1,982,143	1.0	1.0	1.00	\$1,982,143
3	\$321,500,000	\$2,009,375	1.0	1.0	1.00	\$2,009,375
4	\$325,200,000	\$2,032,500	1.0	1.0	1.00	\$2,032,500
					PROMEDIO	\$2,006,941.96
					DESV. STANDAR	\$20,690.72
					COEF. VARIACION	1.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	195	TOTAL	\$390,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$944,428.38	AREA	319.62	TOTAL	\$301,858,200.09
VALOR TOTAL		\$691,858,200.09				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7921477> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/6239119> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7613299> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-francia/manizales/7011324>

## REPOSICION

NIVEL -2

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	37.60
Area construida vendible	37.60
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$56,725,014
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto y corvin %	50.71 %
Valor reposición depreciado	\$743,611
Valor adoptado depreciado	\$750,000
<b>Valor total</b>	<b>\$28,200,000</b>

## NIVEL -1

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	134.02
Area construida vendible	134.02
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$202,188,469
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto y Corvini %	39.57 %
Valor reposición depreciado	\$911,674
Valor adoptado depreciado	\$910,000
<b>Valor total</b>	<b>\$121,958,200</b>

## NIVEL 1

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	148
Área construida vendible	148
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$223,279,312
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fitto y Corvini %	32.19 %
Valor reposición depreciado	\$1,023,011
Valor adoptado depreciado	\$1,025,000
<b>Valor total</b>	<b>\$151,700,000</b>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Cocina (Anexo 1)



Cocina (Anexo 2)



Cocina (Casa Principal)



Cocina (Anexo 3)



Sala-Comedor (Anexo 1)



Sala (Casa Principal)



Comedor (Casa Principal)



## FOTOS

Sala-Comedor (Anexo 2)



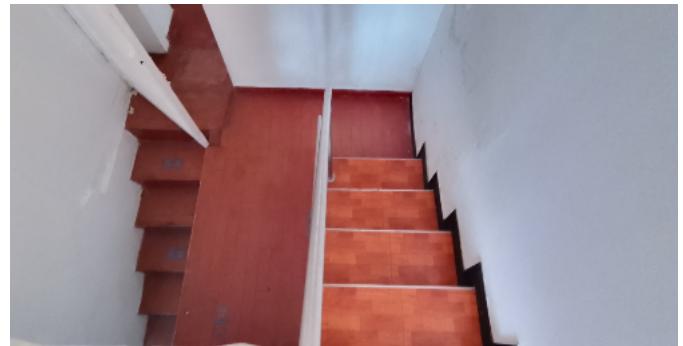
Sala-Comedor (Anexo 3)



Zona de Ropas (Anexo 1)



Escalera



Zona de Ropas (Casa Principal)



Zona de Ropas (Anexo 2)



Zona de Ropas (Anexo 3)



Closest (Anexo 2)



## FOTOS

Alcoba 1 (Anexo 1)



Alcoba 2 (Casa Principal)



Alcoba 3 con closet (Casa Principal)



Alcoba 4 con closet (Casa Principal)



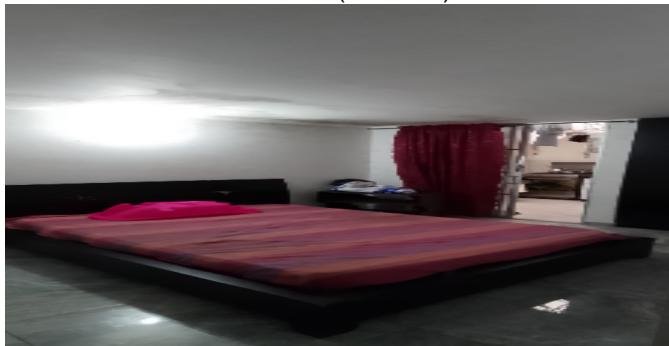
Alcoba 5 (Anexo 2)



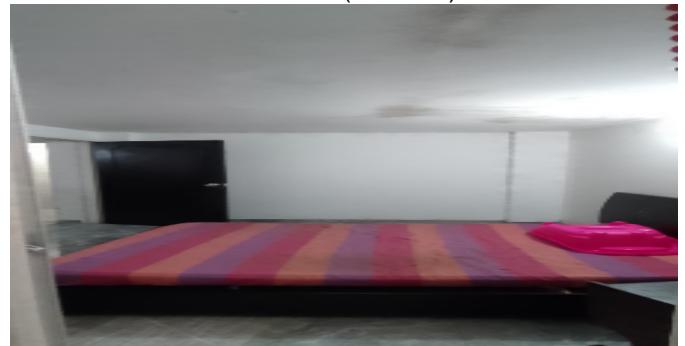
Alcoba 5 (Anexo 2)



Alcoba 6 (Anexo 2)



Alcoba 7 (Anexo 2)



## FOTOS

Alcoba 8 (Anexo 3)



Alcoba 9 (Anexo 3)



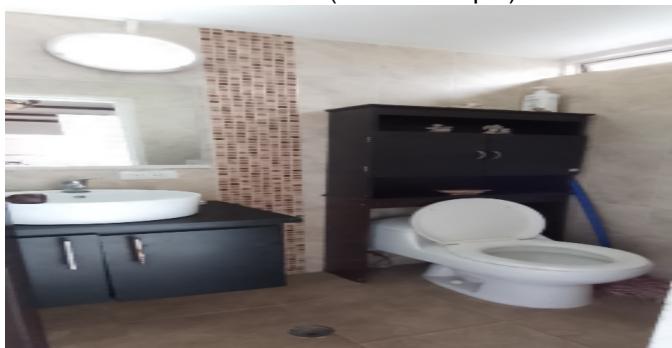
Baño Social



Baño Social (Anexo 1)



Baño Social (Casa Principal)



Baño Social (Anexo 2)



Baño Social (Anexo 3)



Baño Privado (Casa Principal)



## FOTOS

Baño Privado (Casa Principal)



Baño Privado (Anexo 2)



Garaje



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC-PRG\_2023\_561676**



PIN de Validación: a8080a10



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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  
23 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Ago 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Nov 2020

Regimen  
Régimen de Transición



PIN de Validación: a8080a10

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

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  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a8080a10



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Ago 2019**

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  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**30 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: a8080a10



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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 69 N° 10 -75, CONJUNTO RESERVA DEL CERRO, TORRE A, APTO 104, BARRIO BOSQUES DE NIZA, MANIZALES - CALDAS

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.

El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8080a10**

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a8080a10



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal