



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-16072556

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|----------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | HECTOR FABIO RODRIGUEZ ZULUAGA | FECHA VISITA | 16/06/2023 |
| NIT / C.C CLIENTE | 16072556 | FECHA INFORME | 23/06/2023 |
| DIRECCIÓN | CL 68 A # 8 - 93 LA SULTANA 8 91 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 49 años |
| BARRIO | La Sultana | REMODELADO | |
| CIUDAD | Manizales | OCCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Caldas | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS | | |
| IDENTIFICACIÓN | 494445 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | LUZ AMPARO ZULUAGA LOPEZ | | | |
|------------------------------|------------------------------|-------------|-------|------------|
| NUM. | 3600 Escritura | De#NOTARIA | 4 | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 07/09/2012 |
| CIUDAD | Manizales | | DEPTO | Caldas |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA | 1700101010000006001800000000 | | | |
| CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | N/A | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | No Aplica | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|----------|
| Casa | 100-2358 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la CALLE 68A NUMERO 8-91, cuenta con servicios públicos y dos garajes.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 327,628,730.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,309,276.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos registra casa de habitación.

NOMBRES Y FIRMAS

GEOVANNY JOSE ALVARADO
VILLEGAS
Perito Actuante
C.C: 494445
RAA: AVAL-494445

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercial |
| Uso Condicionado Según Norma | Servicios, Comercio |
| Uso Prohibido Según Norma | Industrial |

| | | | |
|------------|-----------------------|----------------|--------|
| Área Lote | 104.40 | Frente | 5.80 |
| Forma | Regular | Fondo | 18 |
| Topografía | Ligeramente inclinada | Rel. Fte./Fdo. | 1/3.10 |

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | Sin Amenaza |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | Riesgo bajo |
| Suelos De Proteccion | No Aplica |
| Patrimonio | No Aplica |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO No 0958 DEL 2/08/2017 |
| Antejardín | No Aplica |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | Resultante |
| Aislamiento posterior | 9.00 M2 |
| Índice de ocupación | Resultante |
| Índice de construcción: | 2.5 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|-----------------------|-------|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 104.40 | AREA DE TERRENO | M2 | 104 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | | AREA CONSTRUIDA | M2 | 160 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 104.40 | AREA DE TERRENO | M2 | 104.40 |
| AREACONSTRUIDA N1 | M2 | 38.30 | AREACONSTRUIDA N1 | M2 | 38.30 |
| AREACONSTRUIDA N2 | M2 | 62.35 | AREACONSTRUIDA N2 | M2 | 62.35 |
| AREACONSTRUIDA N3 | M2 | 73.86 | AREACONSTRUIDA N3 | M2 | 73.86 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 300-400 |
| Escolar | Bueno | 400-500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 |

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

| | | | | |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 3 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 51 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | CL 68 A # 8 - 93 LA SULTANA 8 91 |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de barro |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1974 |

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-----------------|--------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Área de Terreno | 104.40 | M2 | \$1,181,166.00 | 37.64% | \$123,313,730.40 |
| Area Construida | PISO 1 | 62.35 | M2 | \$1,500,000.00 | 28.55% | \$93,525,000.00 |
| Area Construida | PISO 2 | 73.86 | M2 | \$1,500,000.00 | 33.82% | \$110,790,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$327,628,730.40 |

Valor en letras
Trescientos veintisiete millones seiscientos veintiocho mil setecientos treinta
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$327,628,730.40
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se evidencia una actualidad edificadora media dirigida a la construcción de inmuebles en altura.

SALVEDADES

NOTA DE LIQUIDACIÓN: no se liquida en cerramiento del garaje, ya que este se necesitaría licencia de legalización para ser tenido en cuenta en el valor del avalúo, el cual representa un valor aproximado de 50 millones de pesos. si aportan documento que legalice dicha construcción, el presente avalúo será susceptible a cambios de valor.

El inmueble posee un parqueadero cubierto con capacidad para dos vehículos en el nivel 1 de la construcción, el cual hace parte integral del inmueble.

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.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 2, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes en estuco y pintura, baños enchapados, cocina integral.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------|---------------|------|----------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | LA SULTANA | \$410,000,000 | 0.95 | \$389,500,000 | 68808383 | 100 | 168 | \$1,600,000 | \$268,800,000 |
| 2 | LA SULTANA | \$500,000,000 | 0.95 | \$475,000,000 | 300 3419743 | 100 | 226 | \$1,600,000 | \$361,600,000 |
| 3 | LA SULTANA | \$495,000,000 | 0.95 | \$470,250,000 | 316 6211054 | 100 | 250 | \$1,400,000 | \$350,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 104.40 | 174.51 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$120,700,000 | \$1,207,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,207,000 |
| 2 | \$113,400,000 | \$1,134,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,134,000 |
| 3 | \$120,250,000 | \$1,202,500 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,202,500 |
| | | | | PROMEDIO | | \$1,181,166.67 |
| | | | | DESV. STANDAR | | \$40,909.45 |
| | | | | COEF. VARIACION | | 3.46% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,181,166.00 | AREA | 104.40 | TOTAL | \$123,313,730.40 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,500,000.00 | AREA | 174.51 | TOTAL | \$261,765,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$385,078,730.40 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11130_2archivopdflinks.html

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-sultana/manizales/8037473>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-sultana/manizales/8011849>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-sultana/manizales/7995463>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total | 174.51 |
| Area construida vendible | 174.51 |
| Valor M2 construido | \$2,552,000 |
| Valor reposición M2 | \$445,349,520 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$2,552,000 |
| Fuente | Construdata 206 |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$2,552,000 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 49 |
| Edad en % de vida útil | 49 % |
| Fitto y corvin % | 48 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,327,040 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,327,400 |
| Valor total | \$231,644,574 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 68 A # 8 - 93 LA SULTANA 8 91 | La Sultana | Manizales |
Caldas

COORDENADAS (DD)

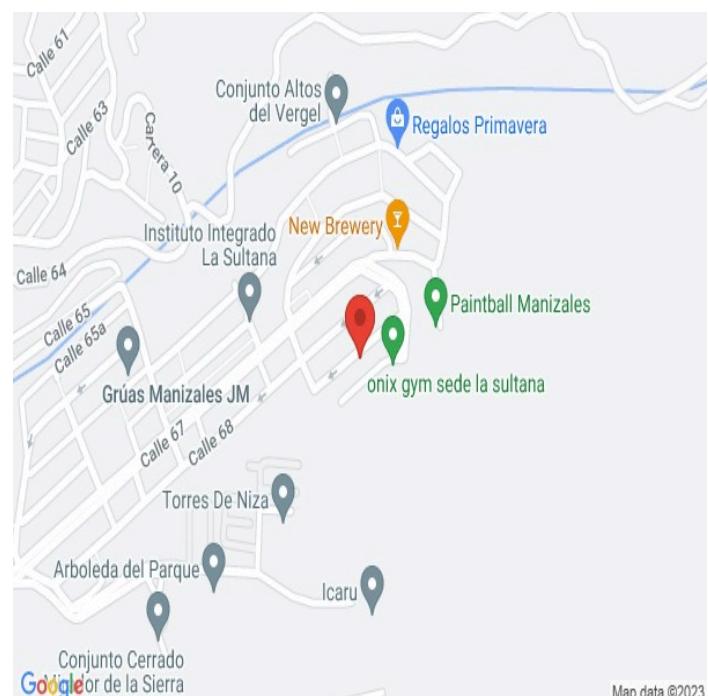
Latitud: 5.0610424

Longitud: -75.4702778

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5°03'39.8"N

Longitud: 75°28'13.0"W



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

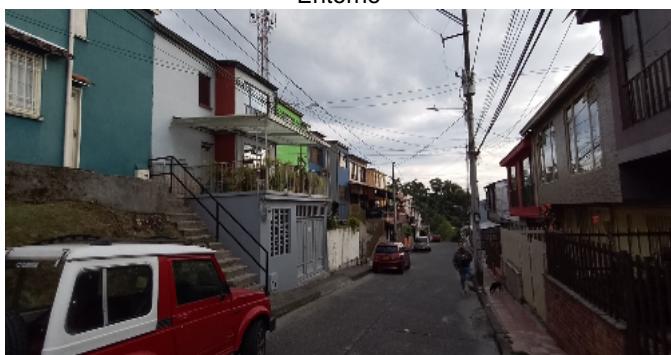
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Estudio



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



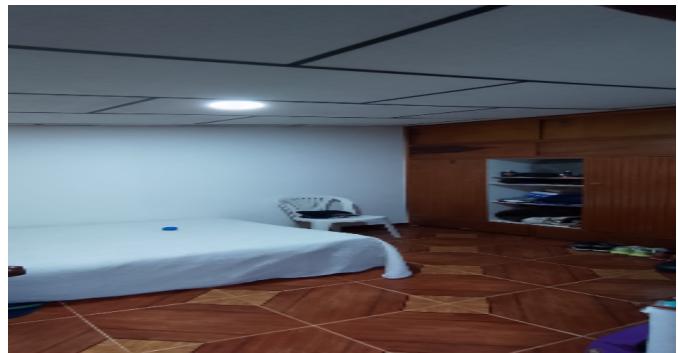
Stencil 1



Habitación 3



Stencil 2



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 3



Terraza Inmueble



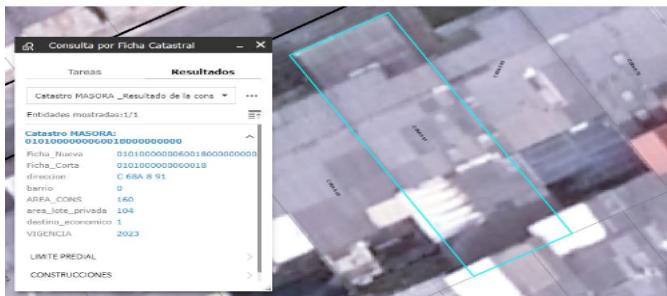
Deposito



Garaje



Consulta catastral



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-16072556



PIN de Validación: a78109e6



<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 Académico



PIN de Validación: a78109e6

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: a78109e6



<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 Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a78109e6



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

a78109e6

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 trece (13) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a78109e6



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230609645177926009

Nro Matrícula: 100-2358

Página 2 TURNO: 2023-100-1-46128

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 10:38:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSORIO CONSUELO X

DE: RENDON GUARIN JAIME DE JESUS X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-07-1974 Radicación: S.N.

Doc: ESCRITURA 1254 DEL 04-07-1974 NOTARIA 4. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PATRIMONIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RENDON GUARIN JAIME DE JESUS X

A: OSORIO DE RENDON MARIA CONSUELO

A: RENDON OSORIO JAMES

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-08-1983 Radicación: 9538

Doc: ESCRITURA 1754 DEL 26-08-1983 NOTARIA 4. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$58,062.32

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: OSORIO DE RENDON MARIA CONSUELO

A: RENDON GUARIN JAIME DE JESUS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-08-1983 Radicación: 9539

Doc: ESCRITURA 1753 DEL 26-08-1983 NOTARIA 4. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION DE PATRIMONIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSORIO DE RENDON MARIA CONSUELO

DE: RENDON OSORIO JAMES

A: RENDON GUARIN JESUS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-09-1983 Radicación: 9855

Doc: ESCRITURA 1293 DEL 01-09-1983 NOTARIA 2. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230609645177926009

Nro Matrícula: 100-2358

Página 3 TURNO: 2023-100-1-46128

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 10:38:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: OSORIO DE RENDON MARIA CONSUELO 24311484

DE: RENDON GUARIN JAIME DE JESUS 10216157

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS 10221028

X

A: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO 24323828

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-09-1983 Radicación: 11096

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 27-09-1983 NOTARIA 2. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$560,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ NIÑO JESUS 10221028

X

DE: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO 24323828

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-1989 Radicación: 36111

Doc: OFICIO D.C.8163 DEL 09-11-1989 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 VALORIZACION OBRA 316 ACUERDO 06 DE 14.12.88

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-11-1992 Radicación: 25384

Doc: OFICIO S.N. DEL 19-11-1992 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-1999 Radicación: 1999-22397

Doc: OFICIO IG-022248 DEL 13-08-1999 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$96,793

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-02-2000 Radicación: 2000-3595



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230609645177926009

Nro Matrícula: 100-2358

Página 4 TURNO: 2023-100-1-46128

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 10:38:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: OFICIO LG-040394 DEL 09-02-2000 INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$96,793

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-08-2005 Radicación: 2005-14290

Doc: ESCRITURA 3624 DEL 28-07-2005 NOTARIA 2 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$560,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA (BOLETA 0020196 DE 02-08-2005)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR, HOY GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

A: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-03-2009 Radicación: 2009-100-6-6632

Doc: ESCRITURA 2010 DEL 18-03-2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

CC# 10221028 X

A: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO

CC# 24323828 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-05-2009 Radicación: 2009-100-6-10431

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 09-05-2009 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

CC# 10221028

DE: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO

CC# 24323828

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-05-2009 Radicación: 2009-100-6-10433

Doc: ESCRITURA 1060 DEL 09-05-2009 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$27,787,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230609645177926009

Nro Matrícula: 100-2358

Pagina 5 TURNO: 2023-100-1-46128

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 10:38:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RODRIGUEZ NIÑO JESUS

CC# 10221028

DE: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO

CC# 24323828

A: CORDOBA MONTOYA NORMAN

CC# 10213207 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-09-2012 Radicación: 2012-100-6-18756

Doc: ESCRITURA 3600 DEL 07-09-2012 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$73,023,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORDOBA MONTOYA NORMAN CC# 1021

A: ZULUAGA LOPEZ LUZ AMPARO

CC# 10213207

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PÍ PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANZALEA OFIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

CC# 24323828 X

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2006-RES566 Fecha: 17-02-2006

CORREGIDO POR RESOL. 566 DEL 31-01-2006 SNR (ART. 25 DCTO. 1250/70)

CORREGIDO POR RESOLUCIÓN DE 07/10/2008 C/NR (ART.125 BIS/125/2007/6)

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO ICAC-SNR DE 22-02-2008)

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008) **Resolución ICARE 2020** Fecha: 18-08-2020

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022

PRIVACY STATEMENT, REGULATORY DISCLOSURE STATEMENT AND CODE OF CONDUCT



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230609645177926009

Nro Matrícula: 100-2358

Página 6 TURNO: 2023-100-1-46128

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 10:38:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-100-1-46128 FECHA: 09-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUÍA DE LA PI - PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES DNP

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERRA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUÍA DE LA PI - PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES DNP

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública