



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1032426311

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 15 # 4 A - 2 CO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA APTO 141 BLQUE 1 PISO 4		
Barrio	La Francia		
Ciudad	Manizales		
Departamento	Caldas		
Propietario	LEONARDO GARCIA LOAIZA		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE ANDRÉS MARTÍNEZ ACEVEDO

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 **LEONARDO GARCIA LOAIZA** ubicado en la KR 15 # 4 A - 2 CO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA APTO 141 BLQUE 1 PISO 4 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 \$153,744,280.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta).

Atentamente,

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 141	41.62	M2	\$3,694,000.00	100.00%	\$153,744,280.00
TOTALES					100%	\$153,744,280.00

Valor en letras
Ciento cincuenta y tres millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	153,744,280.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1032426311	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE ANDRÉS MARTÍNEZ ACEVEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032426311	Teléfono	3104437817
Email	jamartinez1820@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LEONARDO GARCIA LOAIZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16076761	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 15 # 4 A - 2 CO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA APTO 141 BLQUE 1 PISO 4				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	La Francia	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble corresponde a un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal ubicado en la ciudad de Manizales, en el "CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA" con nomenclatura CARRERA 15 # 4 A - 2, CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA APTO 141 BLOQUE 1 PISO 4. Para efectos del presente avalúo se liquidan las áreas privadas registradas en los documentos jurídicos suministrados.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>44.89</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>41.62</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	44.89	AREA PRIVADA	M2	41.62	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>49</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$71.407.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	49	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$71.407.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	44.89																					
AREA PRIVADA	M2	41.62																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	49																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$71.407.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>41.62</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.62	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>41.62</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.62						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.62																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.62																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1710 DEL 12-05-2015 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3982	EscrituraDePropiedad	05/11/2015	4	Manizales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
100-211970	07/11/2023	1.0106038%	1700101040000017 20014901020005	Apartamento 141 BL 1 PISO 4

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El Conjunto posee parqueadero comunal, de acuerdo a lo informado en visita.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
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 secundaria Pavimentada	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1710		Fecha escritura	12/05/2015	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Manizales	
Valor administración	140000	Total unidades	1und/PH100	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje	No	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1710, Fecha escritura: 12/05/2015, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 140000, Total unidades: 1und/PH100, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Biciclétero: Si, Planta eléctrica: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Muros de carga-Sin columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 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	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

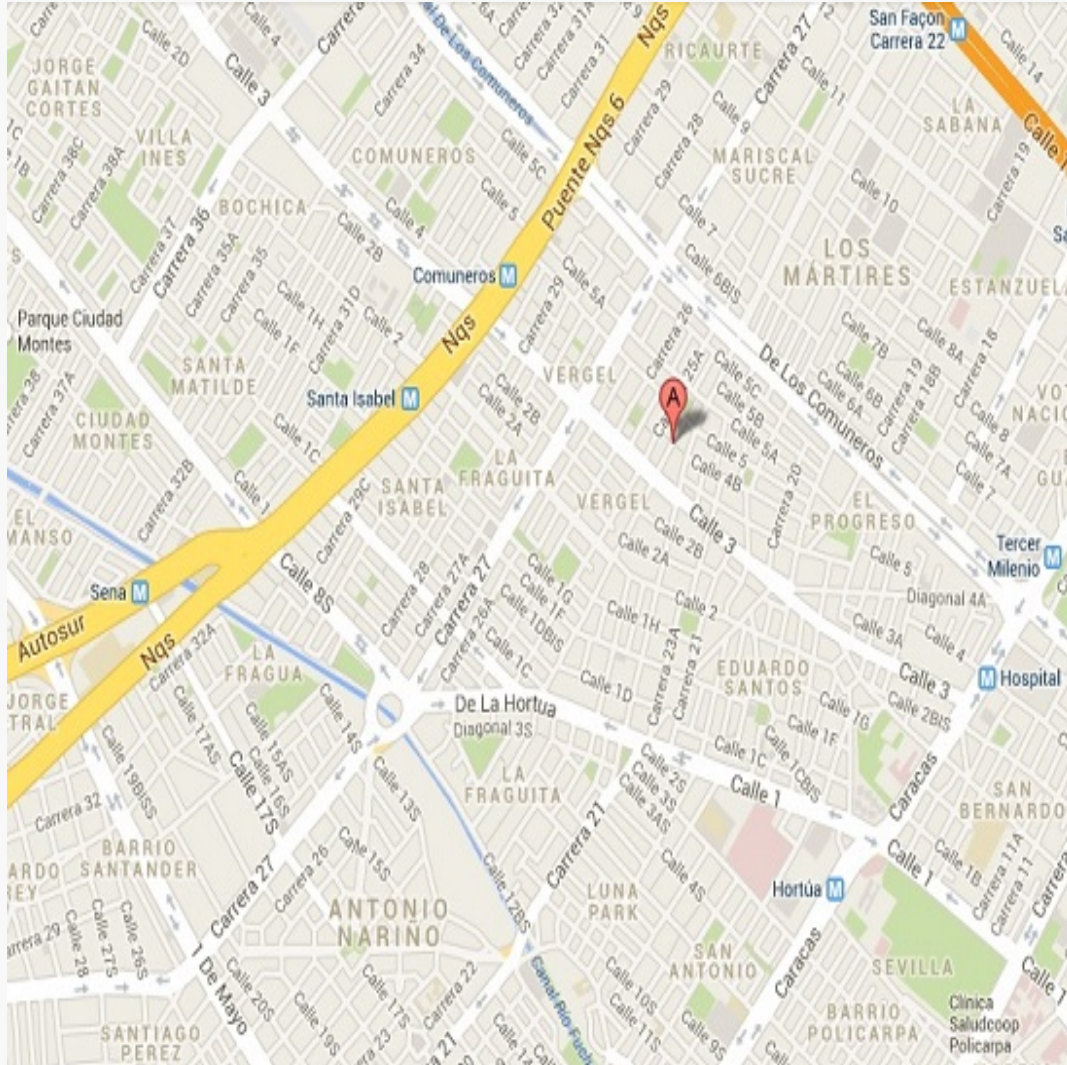
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, 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 cerámica, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados, cocina Integral.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 15 # 4 A - 2 CO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA APTO 141 BLQUE 1 PISO 4 |
La Francia | Manizales | Caldas



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.071951
GEOGRAFICAS : 5°04'19.0"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.531190
GEOGRAFICAS : 75°31'52.3"W

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	4	\$169,000,000	0.95	\$160,550,000	0	\$		\$	\$3,344,791.67	3206358000
2	MISMO CONJUNTO	5	\$182,000,000	0.95	\$172,900,000	0	\$	0	\$	\$3,636,937.32	68808383
3	MISMO CONJUNTO		\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$4,011,111.11	300 3419743
Del inmueble		4		.	.	0		0			

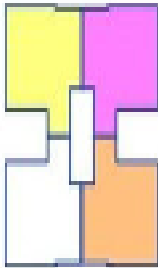
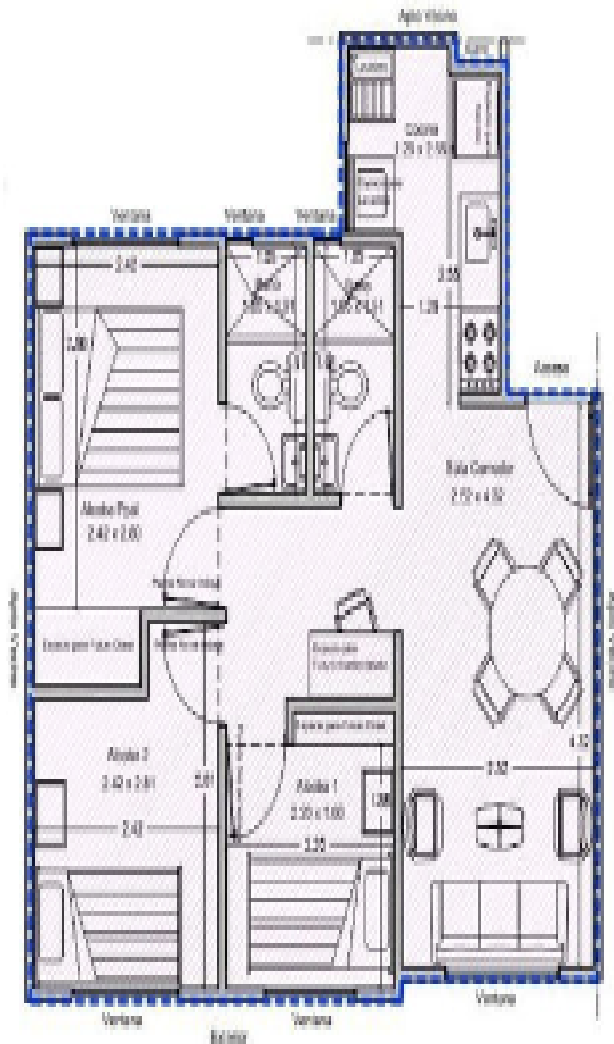
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	48	48	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	1.1	\$3,679,270.84
2	8	47.54	47.54	0.93	1.0	1.0	1.10	1.0	1.02	\$3,720,586.88
3		45	45	0.90	1.0	1.0	1.02	1.0	0.92	\$3,682,200.00
	8 años									
									PROMEDIO	\$3,694,019.24
									DESV. STANDAR	\$23,054.82
									COEF. VARIACION	0.62%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,717,074.06	TOTAL	\$154,704,622.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,670,964.42	TOTAL	\$152,785,539.26
VALOR TOTAL	\$153,744,280.00			

Observaciones:
Enlaces: 1-fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-francia/manizales/79028302-https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-francia/manizales/82668293-https://www.puntoquienidad.com/inmueble/8c39-9152-ec6185ea-efa074320a0e-3205

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



	Área Construida Privada	41.41 m ²
	Área Construida Común	8.90 m ²
	Área Construida Veredil	41.12 m ²

¹ Todas las dimensiones internas de los espacios son aproximadas.

Apartamento 3 Alcobas
Pisos 2, 3, 4 y 5

Escala: 1 / 50

Estas imágenes son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones. Contienen elementos de apariencia estética que son interpretados del cliente y no comprometen al constructor. Las medidas indicadas en los planos pueden variar a partir del desarrollo del proyecto.



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS

Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



BicicleteroCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA MI CASA YA CONOCIDO COMO APARTAMENTO NO. 141 BLOQUE 1 SITUADO EN EL ÁREA URBANA DE MANIZALES, SECTOR DE LA FRANCIA, EN EL CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE LA FRANCIA EN LA CARRERA 15 NO. 4A-02. LINDEROS PARTICULARES, APARTAMENTO 141 - BLOQUE 1: Se trata de un apartamento con ÁREA CONSTRUIDA 44,89m² y ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA 41,62m², localizado en el piso 4 y consta de: Cocina, sala-comedor, hall, tres (3) alcobas, y dos (2) baños; el cual se encuentra determinado dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE, que es su acceso y en el sentido de las manecillas del reloj, linda del punto 39 al punto 44 en 4,07m con muro común (área común), que lo separa de vacío sobre área común del conjunto; del punto 45 al punto 46 en 1,49m con muro común (área común), que lo separa del apartamento 142; del punto 47 al punto 48 en 0,68m con muro común (área común), que lo separa de Buitrón (área común); del punto 49 al punto 50 en 1,19m con muro común (área común), que lo separa área de circulación de acceso a los apartamento (área común); ORIENTE, del punto 44 al punto 45 en 1,50m con muro común (área común) que lo separa de vacío sobre área común del Conjunto; del punto 46 al punto 47 en 0,18m con muro común (área común) que lo separa de Buitrón (área común) del conjunto; del punto 48 al punto 49 que es su acceso en 2,53m con muro común (área común), que lo separa área de circulación de acceso a los apartamento (área común); del punto 50 al punto 41 en 4,50m con muro común (área común), que lo separa de vacío sobre área común del conjunto.

FOTOS

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231107911784935819 **Nro Matricula: 100-211970**
Página 1 TURNO: 2023-100-1-91634

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:15:28 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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES
FECHA: 22-08-2015 RADIACION: 2015-100-6-11061 CON: ESCRITURA DE: 12-65-2015
CODIGO CATASTRAL: 17001010400001720014901020005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
MUNICIPIO: MANIZALES

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 141 - BLOQUE 1 - PISO 4 con area de 41.62 M2 construido de propiedad 1 0106038% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1715-201500979, NOTARIA CUARTA MANIZALES, ANEXO 1, Se 18 Ley 1529 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: 1 %

COMPLEMENTACION:
#0011 - ESCRITURA 4284 DEL 22/10/2012 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 31/10/2012 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE ANGELA GOMEZ BOTERO, DE: SINFOROSO HERNAN ROBLEDO OCAMPO, A: FIDUCIARIA

Áreas o Documentos

MANIZALES +GRANDE

MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.053-7
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM
CALLE 19 No. 21-44 Manizales, Colombia
www.manizales.gov.co

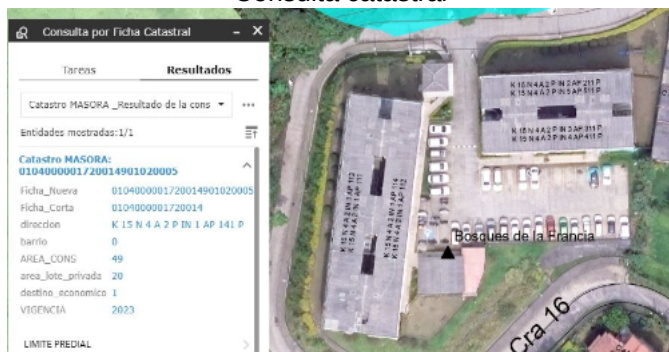
DOCUMENTO DE COBRO
No. 1501040005
Fecha de emisión: 2023-10-28
Fecha límite de pago: 2023-10-28
Bimestre: Enero - Febrero

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
Ley 34/83, Ley 44/90, Ley 1995/19 y Acuerdos 1063/21, 1106/21, 1126/22 y 1133/22

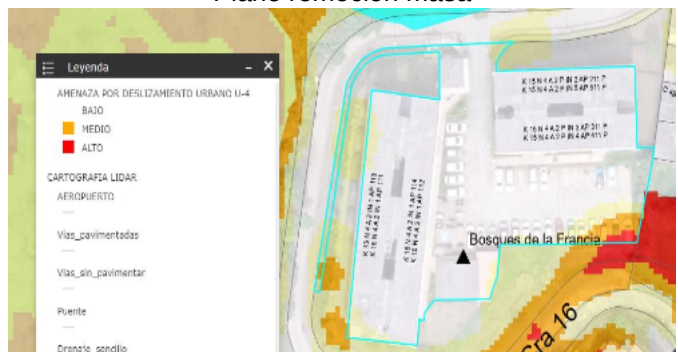
No. Predial	0104000001720014901020005	No. Ficha	12/81796	Materia	100-211970
Propietario	LEONARDO GARCIA LOAJA	Identificación	16078761	No propietario	1
Dest.económica	HABITACIONAL	Entrada	Exento Y	Ubicación	Urbaniz
Dirección	K 15 No. 44-02 Ap. 141 Bloque 1 piso 4			Código postal	57001
Dirección	K 15 No. 44-02 Ap. 222 Bloque 2 piso 2			Zona	B-1

Vigencia	Avalúo	Base	Tarifa	Predial	Substancia	Intereses	Descuento	Benef. tributario	Total cto	Total intereses
2023	\$ 11.407.000	\$ 71.407.000	0,0000	\$ 971.258	\$ 0	\$ 0	\$ 85.680	\$ 0	\$ 481.578	\$ 85.680

Consulta catastral



Plano remoción masa



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1032426311



PIN de Validación: b76a0add



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 avaluador 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: b76a0add



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: b76a0add



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: b76a0add



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

b76a0add

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 diecisiete (17) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b76a0add



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal