



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-16072556			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 68 A # 8 -104 URB LA SULTANA 849		
Barrio	La Sultana		
Ciudad	Manizales		
Departamento	Caldas		
Propietario	LUZ FRANCY GARCIA HOYOS Y OTROS		

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: HECTOR FABIO RODRIGUEZ ZULUAGA

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 **LUZ FRANCY GARCIA HOYOS Y OTROS** ubicado en la CL 68 A # 8 -104 URB LA SULTANA 849 La Sultana, 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 \$372,429,600.00 pesos m/cte (Trescientos setenta y dos millones cuatrocientos veintinueve mil seiscientos).

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 de Terreno	Área de Terreno	104.40	M2	\$1,184,000.00	33.19%	\$123,609,600.00
Area Construida	Nivel 1	80.62	M2	\$1,500,000.00	32.47%	\$120,930,000.00
Area Construida	Nivel 2	85.26	M2	\$1,500,000.00	34.34%	\$127,890,000.00
TOTALES					100%	\$372,429,600

Valor en letras
Trescientos setenta y dos millones cuatrocientos veintinueve mil seiscientos 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	372,429,600.00
Proporcional	0	372,429,600	Valor asegurable	372,429,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-16072556	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	HECTOR FABIO RODRIGUEZ ZULUAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16072556	Teléfono	3188149717
Email	fabio2407@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ FRANCY GARCIA HOYOS Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	30295563	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 68 A # 8 -104 URB LA SULTANA 849				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Sultana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble corresponde a una casa unifamiliar de dos niveles ubicada en la CL 68 A # 8 -104 URB LA SULTANA, cuenta con servicios públicos con sus respectivos contadores y garaje con capacidad para 2 vehículos.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Vivienda subdividida	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>104.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	104.40	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>104</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>110</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>149.906.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	104	AREA CONSTRUIDA	M2	110	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	149.906.000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	104.40																											
AREA CONSTRUIDA	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	104																											
AREA CONSTRUIDA	M2	110																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	149.906.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>104.40</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>80.62</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>85.26</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	104.40	AREA PISO 1	M2	80.62	AREA PISO 2	M2	85.26	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>104.40</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>80.62</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>85.26</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	104.40	AREA PISO 1	M2	80.62	AREA PISO 2	M2	85.26
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	104.40																											
AREA PISO 1	M2	80.62																											
AREA PISO 2	M2	85.26																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	104.40																											
AREA PISO 1	M2	80.62																											
AREA PISO 2	M2	85.26																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>result.</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.5</td><td>261</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	result.	0	Indice construcción	2.5	261																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	result.	0																											
Indice construcción	2.5	261																											
Forma Geometrica	Regular	Frente	5.80																										
Fondo	18	Relación frente fondo	1/3.10																										
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	Actualidad edificadora media caracterizada por ampliación y reformas de viviendas existentes.																												
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.																												

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017
Area Del Lote	104.40
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Ligeramente Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Servicios, Comercio
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Consolidación Urbana
Indice DeOcupacion	Resultante
Indice DeContruccion	2.5
Antejardin	No Aplica
AislamientoPosterior	9.00 M2 Norma de Patios
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	Resultante
Densidad	No Aplica
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin Amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin Amenaza
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

Consulta por Ficha Catastral

Tareas

Resultados

Catastro MASORA _Resultado de la cons

Entidades mostradas:4/4

Catastro MASORA:

01010000000700540000000000

Ficha_Nueva 01010000000700540000000000

Ficha_Corta 0101000000070054

direccion C 68A 8 104

barrio 0

AREA_CONS 110

area_lote_privada 104

destino_economico 1

VIGENCIA 2024

LIMITE PREDIAL

CONSTRUCCIONES

Plano Uso de suelo-actividad

USOS PERMITIDOS				
USOS PRINCIPALES				
C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC				
USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS	
	C-3	Bajo – Medio -Alto	A excepci3n de los c3digos G453000 y G453004	
	C-6	Bajo - Medio		
	C-7	Medio - Alto		
	C-8	Alto	Podr3 desarrollar la actividad con c3digo CIUU S98091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m² Requiere Concepto Previo de la Secretar3a de Tr3nsito y Transporte Municipal y 3nicamente en los sectores de La Linda, La Sultana, y La Enea.	
	S-2	Alto		
	S-3	Alto		
	S-5	Bajo -Medio	Requiere insonorizaci3n.	
	S-9	Medio		
	S-12	Bajo-Medio -Alto		
	S-13	Alto	Requiere edificaci3n especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)	
	S-14	Medio		
	S-15	Medio		
	S-16	Medio - Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad	
	S-17	Medio - Alto		
	S-18	Medio - Alto		
	S-19	Medio-Alto	Requiere edificaci3n especializada.	
	S-20	Alto		
	S-21	Alto		
	S-22	Bajo	Requiere edificaci3n especializada.	
	S-23	Bajo		
	IE-1	Medio - Alto		
	IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificaci3n especializada.	
	IE-3	Bajo – Medio - Alto		
	IS-1	Medio - Alto		
	IS-2	Medio - Alto	Requiere edificaci3n especializada.	
	IS-3	Alto		
	IS-4	Bajo-Medio-Alto		
	ISG-1	Bajo – Medio	Requiere edificaci3n especializada.	
	ISG-2	Alto		
	IC-1	Medio - Alto		
	IC-2	Alto	Requiere insonorizaci3n	
	ICR	Medio-Alto		
	IA-1	Medio-Alto		
	IDA-1	Bajo	Requiere edificaci3n especializada.	
	IL-2	Medio		
OBSERVACIONES GENERALES				
Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entender3n como usos prohibidos.				
Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.				

51

[illegible]

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
136	EscrituraDePropiedad	26/01/2023	5	Manizales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-6930	19/02/2024	17001010100000007005 4000000000	Casa

Observación	Información tomada de documentos suministrados.
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	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.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía secundaria Pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Vivienda sub-dividida
Año construcción	1989	Edad Inmueble	35 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Aportada				
Observación	Cuenta con buena ventilación e iluminación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

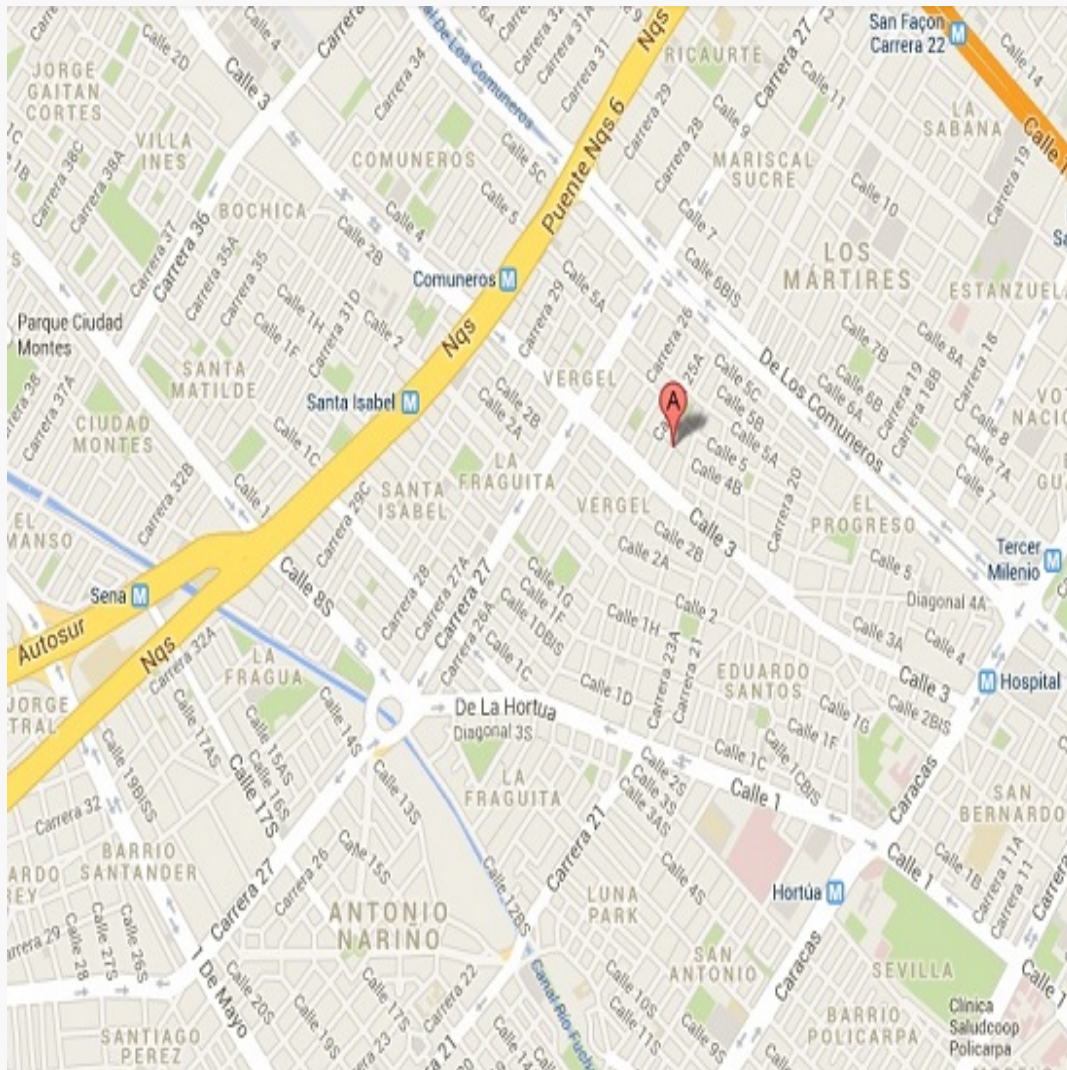
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Closet: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 es estuco y pintura, baños enchapados, cocinas integrales, puertas internas en madera, puerta principal metálica							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 68 A # 8 -104 URB LA SULTANA 849 | La Sultana | Manizales | Caldas



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.0611198
GEOGRAFICAS : 5° 3' 40.0314''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.4703678
GEOGRAFICAS : 75° 28' 13.3242''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA SULTANA	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	68808383	105	120	\$1,500,000	\$180,000,000
2	LA SULTANA	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3128057747	105	226	\$1,550,000	\$350,300,000
3	LA SULTANA	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	68808383	105	150	\$1,570,000	\$235,500,000
4	LA SULTANA	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3128057747	105	230	\$1,530,000	\$351,900,000
Del inmueble						104.40	165.88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$124,000,000	\$1,180,952	1.0	1.0	1.00	\$1,180,952
2	\$124,700,000	\$1,187,619	1.0	1.0	1.00	\$1,187,619
3	\$125,500,000	\$1,195,238	1.0	1.0	1.00	\$1,195,238
4	\$123,100,000	\$1,172,381	1.0	1.0	1.00	\$1,172,381
					PROMEDIO	\$1,184,047.62
					DESV. STANDAR	\$9,724.09
					COEF. VARIACION	0.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,184,000.00	AREA	104.40	TOTAL	\$123,609,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	165.88	TOTAL	\$248,820,000.00
VALOR TOTAL	\$372,429,600.00					

Observaciones:

Enlaces:

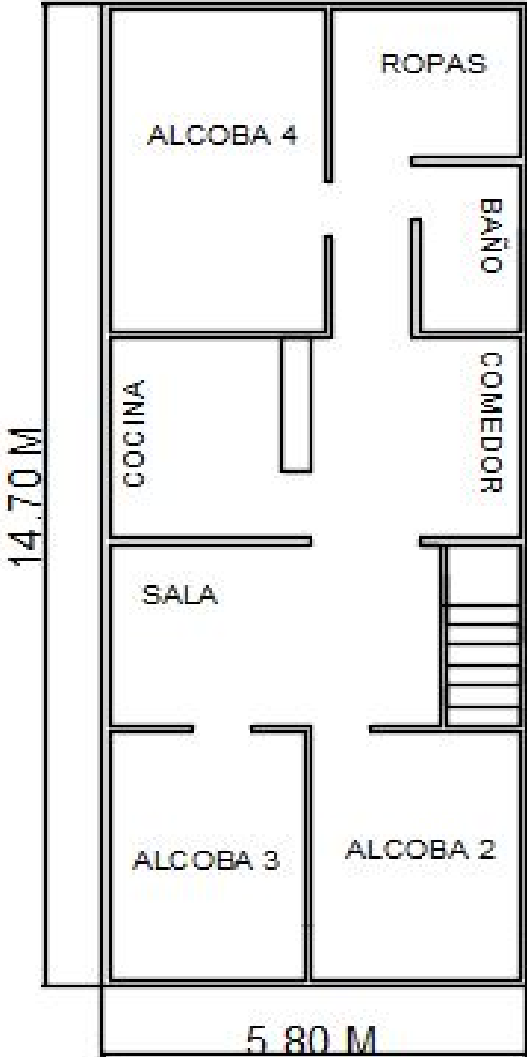
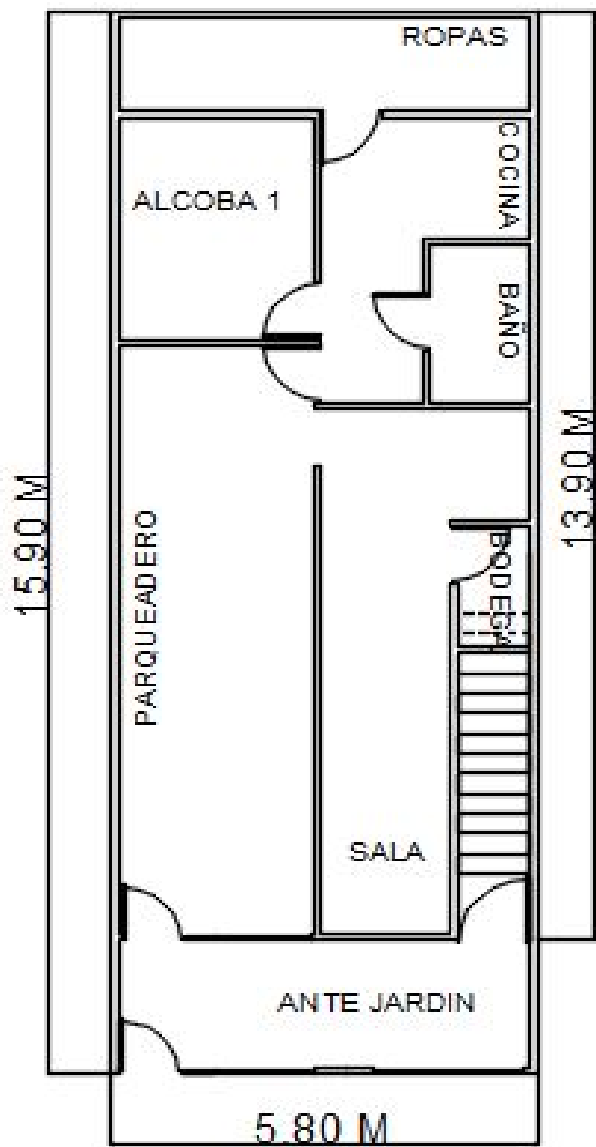
- 1.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3668-3f6a972371b1-ace7-72dfda5e-7e3a?page=1&pos=20&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=84bcecc-7628-4950-88f1-104a5600693d
- 2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39ed-ca3bc7b9ba6-8b1b-16eb0bb0-52ed?page=1&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=84bcecc-7628-4950-88f1-104a5600693d
- 3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-316f-91b0fe6a63d-a866-36288156-d4f0?page=1&pos=11&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=84bcecc-7628-4950-88f1-104a5600693d
- 4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3759-cebfe549ba8c-b6c1-f816faed-d6f4?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=84bcecc-7628-4950-88f1-104a5600693d

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

P1

P2



Área 80.62 M2

Área 85.26 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



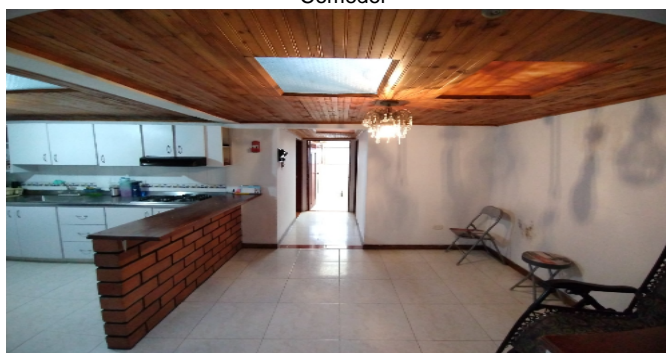
sala-comedor nivel 1



Sala Nivel 2



Comedor



Cocina Nivel 2



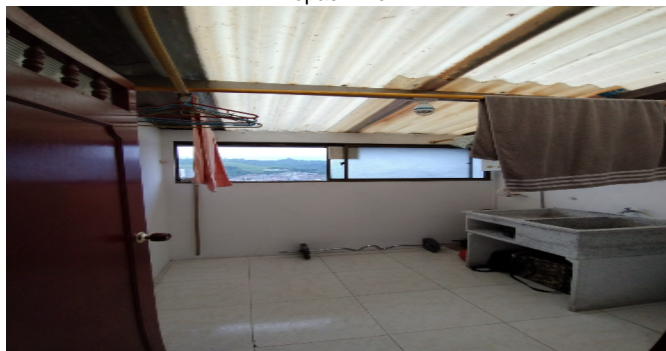
Cocina Nivel 1



Ropas Nivel 1



Ropas Nivel 2



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2

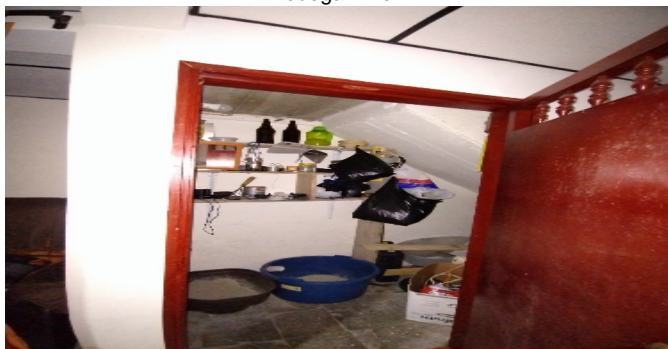


Garaje



FOTOS General

Bodega Nivel 1



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---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-16072556



PIN de Validación: ba910af9



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 actualizado 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ba910af9



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

RAA AVALUO: LRCAJA-16072556 M.I.: 100-6930

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: ba910af9



auto motor 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: ba910af9



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 -Tecn-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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

ba910af9

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ba910af9



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-16072556 M.I.: 100-6930