



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1088250380			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B,CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B		
Barrio	Bosques de Niza		
Ciudad	Manizales		
Departamento	Caldas		
Propietario	JUAN DAVID SANCHEZ ARREDONDO		

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: FRANKLIN DAVID CALDERON CORDOBA

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 **JUAN DAVID SANCHEZ ARREDONDO** ubicado en la CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B, CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B Bosques de Niza, 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 \$286,621,710.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y seis millones seiscientos veintiún mil setecientos diez).

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 B-103	62.47	M2	\$4,300,000.00	93.72%	\$268,621,000.00
Area Privada	PARQUEADERO 33	10.57	M2	\$1,703,000.00	6.28%	\$18,000,710.00
TOTALES					100%	\$286,621,710

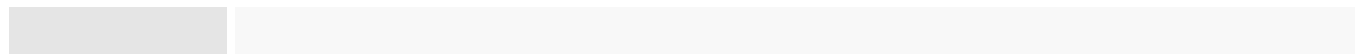
Valor en letras
Doscientos ochenta y seis millones seiscientos veintiún mil setecientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante

ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO
RAA Nro: AVAL-1092351025
C.C: 1092351025

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	286,621,710.00
Proporcional	0	286,621,710	Valor asegurable	286,621,710
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				


GENERAL					
Código	LRCAJA-1088250380	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FRANKLIN DAVID CALDERON CORDOBA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1088250380	Teléfono	3177009928
Email	franklin.calderon@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JUAN DAVID SANCHEZ ARREDONDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1060656261	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B,CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Bosques de Niza	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	CL 69 # 8 - 56 CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103, PARQUEADERO 33 TORRE B. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores.				



CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
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>68.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>62.47</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	68.23	AREA PRIVADA	M2	62.47	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>74</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>144209000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	74	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	144209000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	68.23																											
AREA PRIVADA	M2	62.47																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	74																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	144209000																											
<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>62.47</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.47	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>62.47</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.47	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.47																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.47																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
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	Se observa una actividad edificadora media caracterizada por construcciones en propiedad horizontal y 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 9041 DEL 21/11/2012, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.																												

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta por Ficha Catastral

Tareas

Resultados

Catastro MASORA _Resultado de la cons

...

Entidades mostradas:2/2

Catastro MASORA:

0101000002900901902010003

Ficha_Nueva

0101000002900901902010003

Ficha_Corta

0101000002900901

direccion

C 69 8 56 Ap-B 103 To-B

barrio

0

AREA_CONS

74

area_lote_privada

42

destino_economico

1

VIGENCIA

2024

LIMITE PREDIAL

>

CONSTRUCCIONES

>

7 / 25

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7842	EscrituraDePropiedad	02/11/2021	2	Manizales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
100-199313	18/03/2024		1700101010000029 00901902010003	Apartamento

Observación El inmueble no posee afectaciones o limitaciones al dominio según documentos aportados.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
33	Privado	100-199375	10.57	Mt2	Sencillo	Lineal	No	No	1

Observación El inmueble posee un parqueadero descubierto de uso privado identificado con el número 33 y con un área de 10.57 m2 según documentos aportados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	4	Barrio legal	Si	Topografia	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	9041		Fecha escritura	21/11/2012	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Manizales	
Valor administración	236000	Total unidades	96	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 9041, Fecha escritura: 21/11/2012, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 236000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	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	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Aportada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

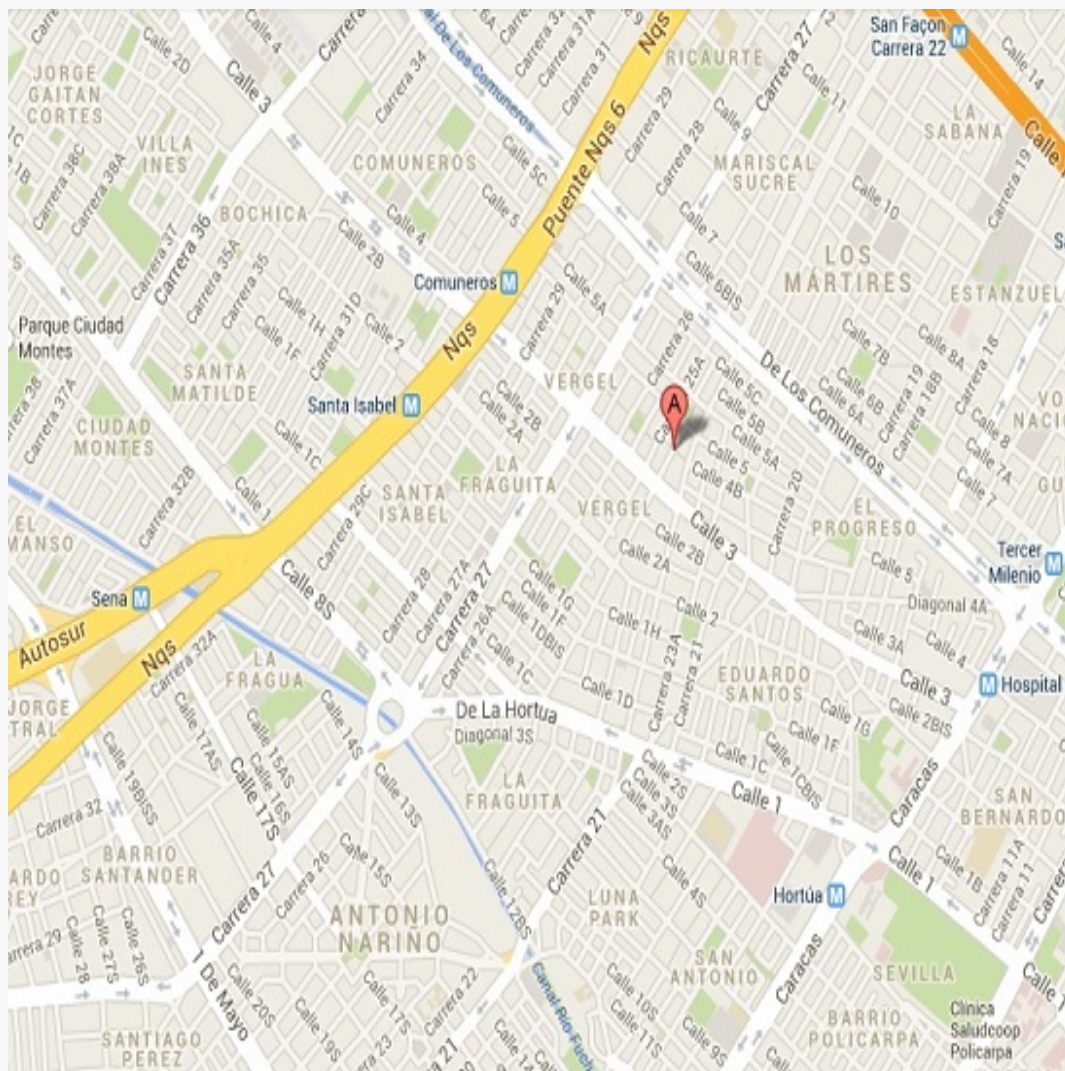
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: 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: CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B, CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B | Bosques de Niza | Manizales | Caldas



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.058063

GEOGRAFICAS : 5° 3' 29.0262''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.470811

GEOGRAFICAS : 75° 28' 14.919''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BOSQUES DE NIZA	8	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$4,153,225.81	300 3419743
2	BOSQUES DE NIZA	7	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,531,645.57	68895113
3	BOSQUES DE NIZA	3	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$4,236,111.11	3015152527
4	BOSQUES DE NIZA	2	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,500,000.00	310 4670266
Del inmueble		1		.	.	1		0			

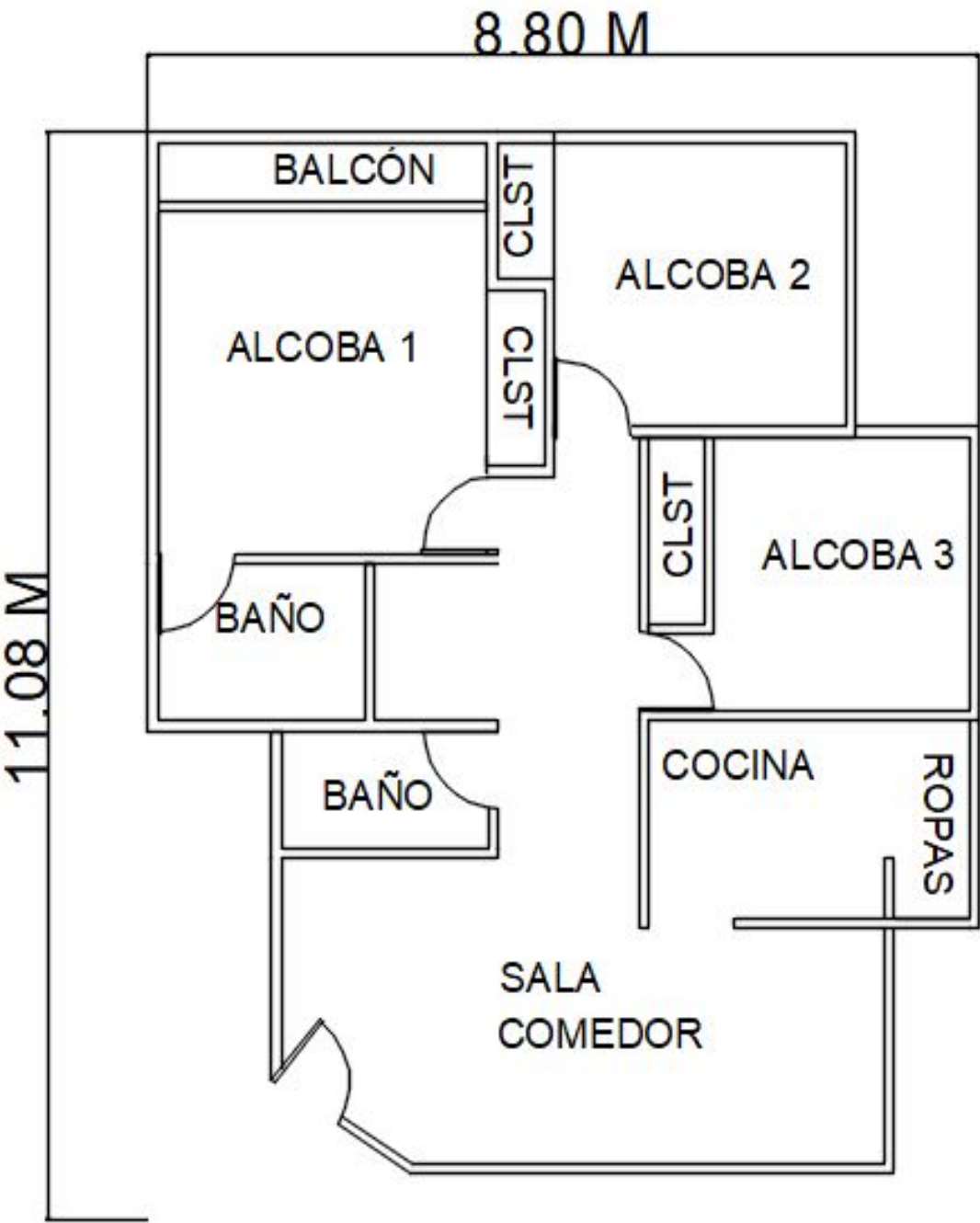
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	72	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,153,225.81
2	15	79	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,531,645.57
3	15	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,236,111.11
4	9	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,500,000.00
	12 años									
									PROMEDIO	\$4,355,245.62
									DESV. STANDAR	\$188,923.10
									COEF. VARIACION	4.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,544,168.72	TOTAL	\$283,874,219.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,166,322.53	TOTAL	\$260,270,168.26
VALOR TOTAL	\$268,621,000.00			

Observaciones:
Enlaces: <small>1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10475297 2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10392996 3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10583347 4-https://www.cuntocropiedad.com/inmueble/712-8458-6bcs3f60-530d3d421de-3bd1</small>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



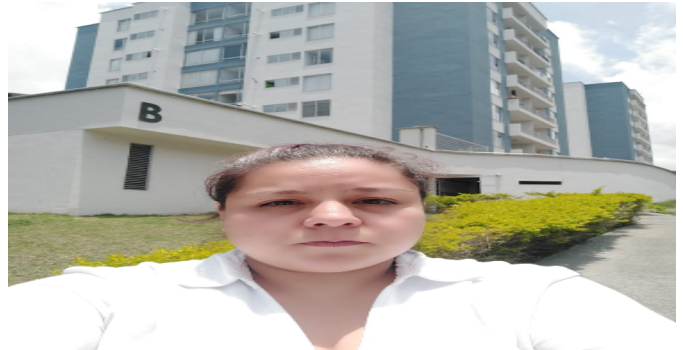
ÁREA P. 62.47 M2.

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



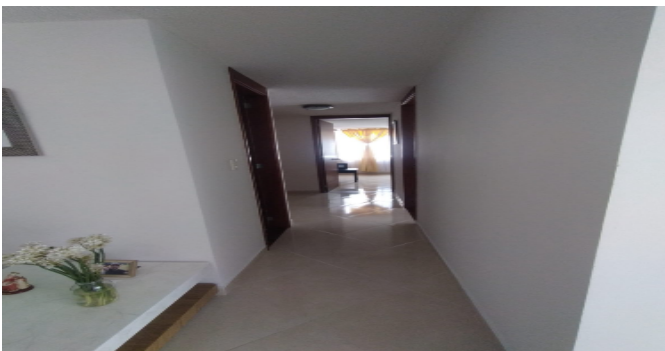
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



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 SALVEDADE 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-1088250380



PIN de Validación: b1200a72



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1092351025, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1092351025.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO 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
26 Abr 2019

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2020

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
26 Abr 2019

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b1200a72

**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
20 Nov 2020Regimen
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
26 Abr 2019Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
17 Nov 2020Regimen
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
20 Nov 2020Regimen
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
20 Nov 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1200a72



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0307, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0208, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0046, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 65B # 8 -08

Teléfono: 3123825147

Correo Electrónico: alejapemo@gmail.com

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

Ingeniera Civil - Instituto Universitario Politécnico Santiago Mariño - Venezuela

Especialista en Avalúo de Bienes Muebles e Inmuebles - Universidad Nacional Experimental Politécnica Antonio José de Sucre

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1092351025

El(la) señor(a) **ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b1200a72



Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1200a72

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal