



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 12/09/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN | | |
| Barrio | TURIN | | |
| Ciudad | Villamaría | | |
| Departamento | Caldas | | |
| Propietario | DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ | | |

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: VICTOR HUGO TABORDA MONTOYA

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 **DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ** ubicado en la CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN TURIN, de la ciudad de Villamaría.

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 \$108,160,800.00 pesos m/cte (Ciento ocho millones ciento sesenta mil ochocientos).

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

| VALOR COMERCIAL | | | | | | |
|--|-------------|------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
| Area de Terreno | | 43.2 | M2 | \$1,294,000.00 | 51.68% | \$55,900,800.00 |
| Area Construida | | 40.2 | M2 | \$1,300,000.00 | 48.32% | \$52,260,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$108,160,800 |
| Valor en letras Ciento ocho millones ciento sesenta mil ochocientos Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
RAA Nro: AVAL-42101644
C.C: 42101644

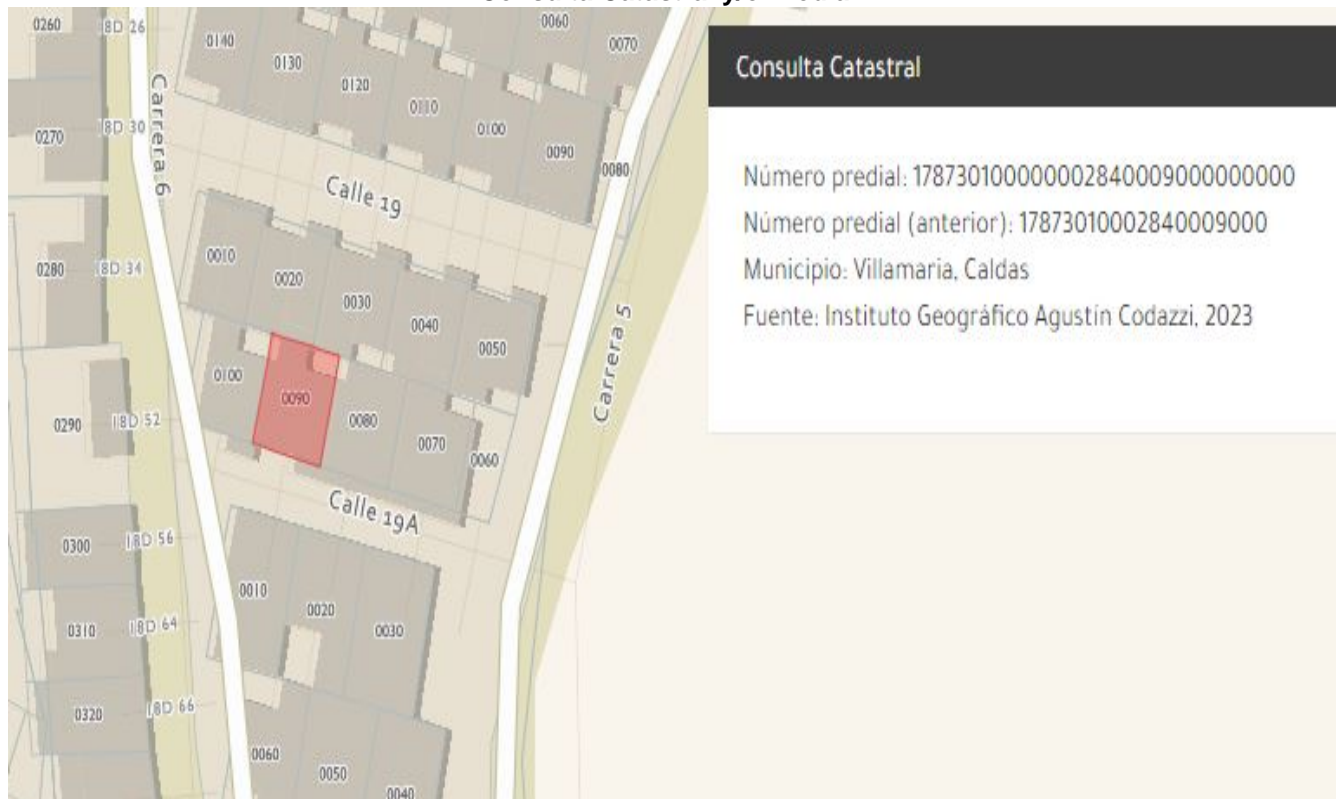
| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 108,160,800.00 |
| Proporcional | 0 | 108,160,800 | Valor asegurable | 108,160,800 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1058228706 | 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 | VICTOR HUGO TABORDA MONTOYA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1058228706 | Teléfono | 3166178640 |
| Email | victor.taborda4403@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 9976313 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN | | | | |
| Conjunto | BARRIO TURIN | | | | |
| Ciudad | Villamaría | Departamento | Caldas | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | TURIN | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |
| Observación | Predio urbano, ubicado en el barrio Turin del municipio de Villamaria. La dirección fisica corresponde a la relacionada en documentos. La ubicación en la consulta catastral coincide con la ubicación fisica del predio. Se llega ingresando por la carrera 5, luego girando por la carrera 6, tomando via peatonal por 15 metros aproximadamente para lleagr al ingreso e la vivienda. Cuenta cons servicios publicos en funcionamiento con medidores instalados. | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|------------------|------|------|---------------------|-----|------|---|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------|----|------|-----------------|----|------|-----------------------|-------|-----------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | 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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>43.2</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 43.2 | 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>43</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>8.409.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 43 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 41 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 8.409.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 43.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 8.409.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>LOTE</td><td>M2</td><td>43.2</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>58.2</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | LOTE | M2 | 43.2 | ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 58.2 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>LOTE</td><td>M2</td><td>43.2</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>40.2</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | LOTE | M2 | 43.2 | ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 40.2 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOTE | M2 | 43.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 58.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOTE | M2 | 43.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 40.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.85</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.7</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS POR NORMA | | VALOR | Indice ocupación | 0.85 | 0 | Indice construcción | 1.7 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice ocupación | 0.85 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indice construcción | 1.7 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma Geometrica | REGULAR | Frente | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fondo | 7,2 | Relación frente fondo | 0.83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 baja, y se considera que la demanda es baja. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Acuerdo Decreto | Proyecto de acuerdo 70 de 2008 Y Acuerdo 074 de 2011: Por el cual se modifica el PBOT |
| Area Del Lote | 43,2 |
| Forma Del Lote | REGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO |
| Uso Principal Norma | VIVIENDA |
| Uso Compatible Norma | COMERCIAL |
| Uso Condicionado Norma | SERVICIOS |
| Uso Prohibido Norma | INDUSTRIAL |
| Tratamiento | CONSOLIDACION |
| Indice DeOcupacion | 0,85 |
| Indice DeConstruccion | 1,7 |
| Antejardin | NO APLICA |
| AislamientoPosterior | 3M POR EL ANCHO DEL LOTE |
| Aislamiento Lateral | NO APLICA |
| Altura Permitida | 3 |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | Los aislamientos posteriores en la Z.R.U. para predios medianeros "se obligan aislamientos posteriores de tres metros de profundidad por el ancho del lote ." |

Consulta Catastral y/o Predial



| Parágrafo 1 SUELO URBANO | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------------|------|------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|----|
| UNIDAD DE ACTUACIÓN | TRATAMIENTO | zona | índice de exigencia | | | | índice de construcción | | |
| | | | restricción de altura máxima | restricción de uso | restricción de densidad | restricción de altura máxima | restricción de uso | restricción de densidad | |
| 24 | CONSOLIDACIÓN | | 0,05 | 0,0 | 0,05 | 1 | 17 | 25 | 01 |
| 24C1 | CONSOLIDACIÓN | 02 | 0,05 | 0,0 | 0,05 | — | 17 | 15 | 15 |
| | DESARROLLO | 02 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | — | 17 | 25 | 15 |
| 24C2 | CONSOLIDACIÓN | 02 | 0,05 | 0,0 | 0,05 | — | 17 | 25 | 17 |
| | DESARROLLO | 02 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | — | 17 | 25 | 17 |
| 24C3 | CONSOLIDACIÓN | 02 | 0,05 | 0,0 | 0,05 | — | 17 | 25 | 17 |
| | DESARROLLO | 02 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | — | 17 | 25 | 17 |
| 24C4 | CONSOLIDACIÓN | 214 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 14 | 24 | 00 |
| | DESARROLLO | 214 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 14 | 24 | 00 |
| 24C5 | CONSOLIDACIÓN | 214 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 14 | 24 | 00 |
| | DESARROLLO | 214 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | — | 14 | 24 | 00 |
| 24C6 | CONSOLIDACIÓN | 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| | DESARROLLO | 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| 24C7 | CONSOLIDACIÓN | 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| | DESARROLLO | 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| 24C8 | CONSOLIDACIÓN | 20 | 14 | 14 | 14 | — | 08 | — | 04 |
| | DESARROLLO | 20 | 14 | 14 | 14 | — | 08 | — | 04 |

5.3 - Los AISLAMIENTOs posteriores en la Z.R.U. para predios esqueros, obligarán patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de ocho (8) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres (3) metros. Para predios Medianeros se obligan AISLAMIENTO posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ANCHO del Lote. La Profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la Fachada. Con el propósito de garantizar la PRIVACIDAD de los Habitantes de los predios vecinos.

Indices Norma

Parágrafo 3: Adóptese y Cúmplase, previa concertación, el documento final sobre usos del suelo de la zona del Parque Nacional Natural los Nevados y su Zona Amortiguadora, proferidas por el Ministerio del Medio Ambiente y las Corporaciones Autónomas Regionales con influencia en el parque.

Artículo 78. ZONA RONDA RIOS (ZRR), ZONA RONDA QUEBRADAS (ZRQ), ZONA PROTECCION NACIMIENTOS (ZPN): Se denominará Zona de RONDA de RIOS y QUEBRADAS tanto en sus CAUCES como en sus NACIMIENTOS, a la indicada como tal en la cartografía oficial de Zonificación de las Zonas Urbana y Rural que se anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y hace parte integral del mismo como SOPORTE TECNICO.

Zona de afectación ronda de río (ZRR) quince (15) metros a lado y lado de estos tomados desde la orilla del río, cuando estén en suelo urbano y hasta treinta (30) metros a lado y lado de estos tomados desde la orilla de los ríos, cuando estén en suelo rural.

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas a la aprobación de las presentes Normas, PRESERVARÁ LA MORFOLOGÍA URBANÍSTICA, para lo cual cuando fuera el caso EXIGIRÁ: ADICIÓN, DISMINUCIÓN Y/O ELIMINACIÓN DE ANTEJARDINES, y AISLAMIENTO LATERALES, previo EL ESTUDIO que adelantará la misma Oficina.

ÁREAS INUNDABLES: las zonas inundables en el municipio se encuentran en las riberas de ríos como el Claro, Molinos, Chinchina, y en quebradas como Nereidas, Chupaderos, la Albania, California, Romerales, la Oliva, en sitios donde se conjugan factores como bajas pendientes, depósitos sedimentarios recientes y ríos que históricamente han presentado crecidas

Parágrafo 1 Todas las riberas de los ríos y quebradas del área rural se deben dejar hasta treinta (30) metros de retiro a partir de la ribera del río y en el nacimiento se deben dejar hasta cincuenta (50) metros a la redonda; esto con el fin de proteger los cauces para asegurar la constante presencia de aguas en éstos, así también para proteger a las personas en caso de que se

Artículo 157 DIVISION POLITICA: El municipio de Villamaría queda conformado por 35 veredas de la siguiente forma: ver mapa 12 a escala 1: 50.000.

1. Nueva Primavera.
2. Río Claro.
3. Llanitos.
4. La Batea.
5. Alto Castillo.
6. Bajo Castillo.
7. Miraflores.
8. San Julián.
9. Cuervos.
10. Partidas.
11. Rincón Santo.
12. Corozal.
13. Santo Domingo.
14. Guayana.
15. Papayal.
16. Valles.

171

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|---|------------------------------------|---------|------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 1261 | EscrituraDePropiedad | 04/12/2017 | UNICA | Villamaría |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle | |
| 100-150914 | 02/09/2024 | 17873010000000284000 9000000000 | CASA | |
| Observación | La dirección y maricula inmobiliaria coinciden en los documentos aportados. | | | |

| Observación | |
|-------------|--|
|-------------|--|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | NO | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | No | Topografia | Plana |
| 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 | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Peatonal. | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Sector residencial, cerca al control de busetas de Gran Caldas. Colegio a 5 cuadras del inmueble valorado: Escuela 12 de octubre. | | | | |

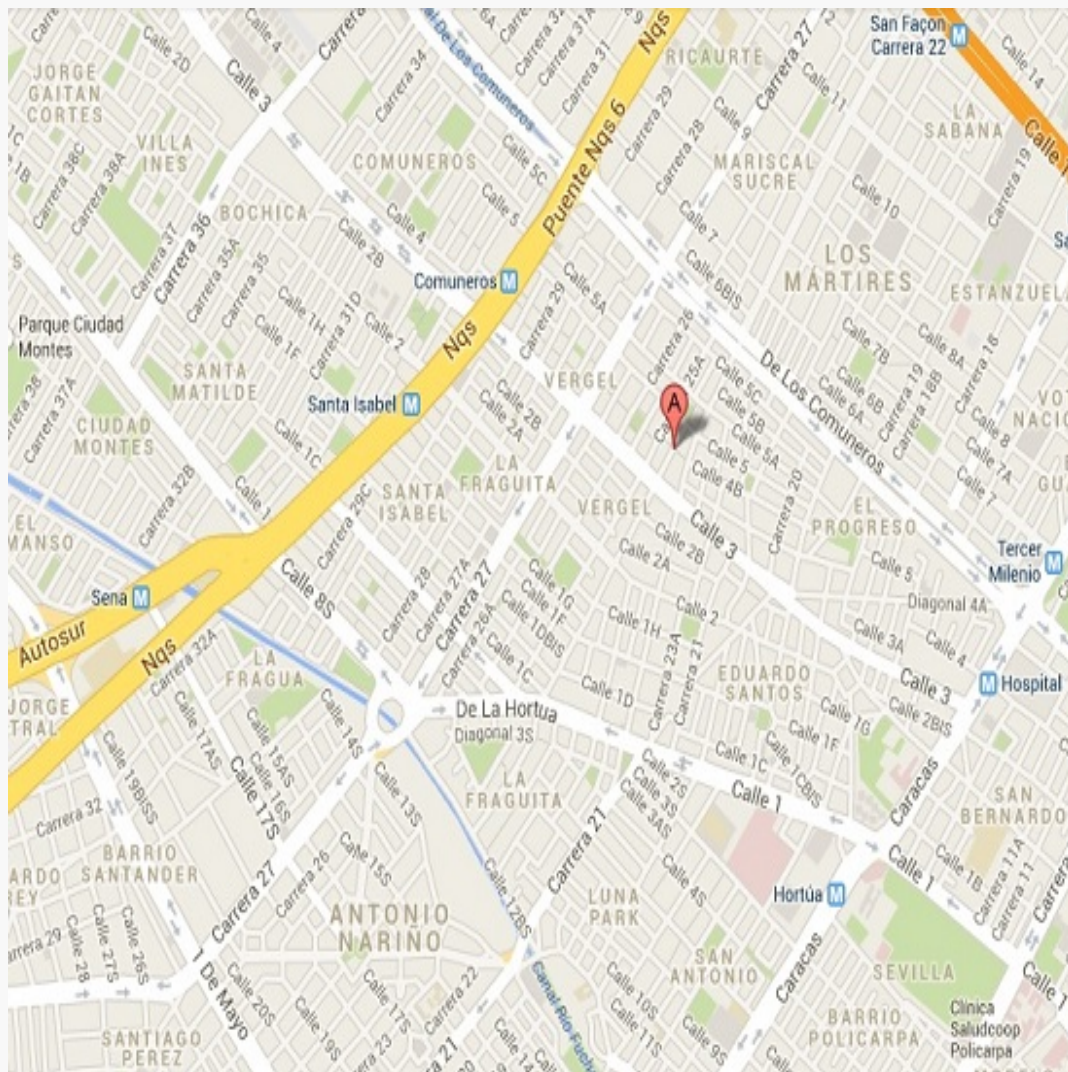
| | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2000 | Edad Inmueble | 24 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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. | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 2 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | 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 | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En el segundo nivel una terraza de 15 m2 , cubierta. | | | | |

| | 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 | Pisos en ceramica en sala , comedor, cocina, baño y una alcoba; la segunda alcoba en piso laminado. Paredes revocadas , estucadas y pintadas. Cubierta en teja de fibro cemento sobre estructura metalica. | | | | | | | |

Dirección: CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURIN | TURIN | Villamaría | Caldas



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.035783
GEOGRAFICAS : 5° 2' 8.8188''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.509170
GEOGRAFICAS : 75° 30' 33.0114''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | TURIN CRA 6 CALLE 20 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 3167421653 | 54 | 54 | \$1,300,000 | \$70,200,000 |
| 2 | TURIN | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000 | | 54 | 147 | \$950,000 | \$139,650,000 |
| 3 | TURIN CERCA AL PARQUE | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 3206358000 | 54 | 85 | \$1,100,000 | \$93,500,000 |
| Del inmueble | | | | | | 43.2 | 40.2 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1 | \$72,300,000 | \$1,338,889 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,338,889 |
| 2 | \$69,350,000 | \$1,284,259 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,284,259 |
| 3 | \$68,000,000 | \$1,259,259 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,259,259 |
| | | | | | PROMEDIO | \$1,294,135.80 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$40,723.20 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.15% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,294,000.00 | AREA | 43.2 | TOTAL | \$55,900,800.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,300,000.00 | AREA | 40.2 | TOTAL | \$52,260,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$108,160,800.00 | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Observaciones: Valor promedio en el terreno dada su buena ubicación entro del barrio Turin, a pesar de estar ubicada sobre via peatonal la casa se encuentra en la entrada del sector, con muy buen transporte publico. Se utiliza el limite superior en el velor de la construcción ya que los acabados son de buena calidad y en excelente estado de conservación. | | | | | |
| Enlaces: 1- https://casas.troyit.com.co/listing/casa-en-venta.v1iVeoP18 2- https://casas.troyit.com.co/listing/casa-en-venta.1e1HM101-h1p1R 3- https://casas.troyit.com.co/listing/casa-en-venta.1Fb61AY21m1I | | | | | |

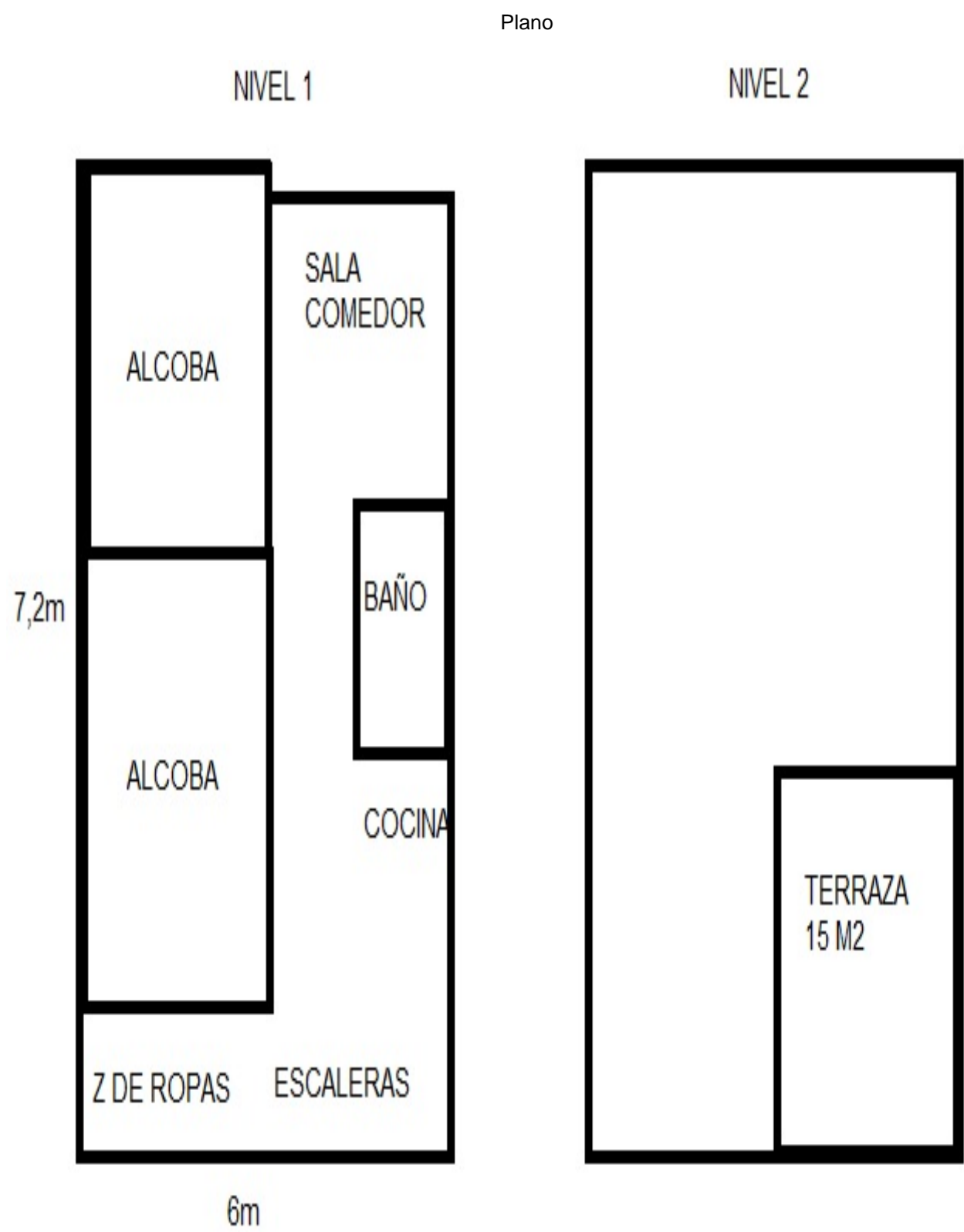


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



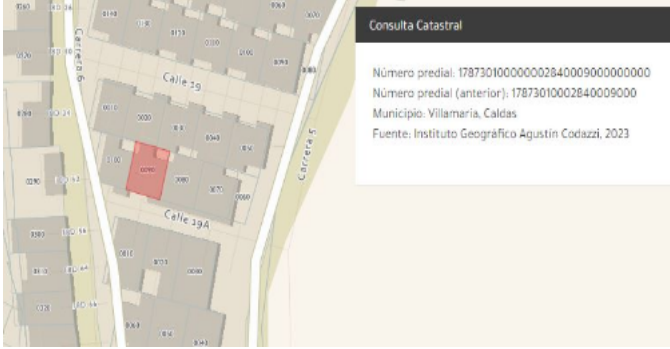
Baño Social 1

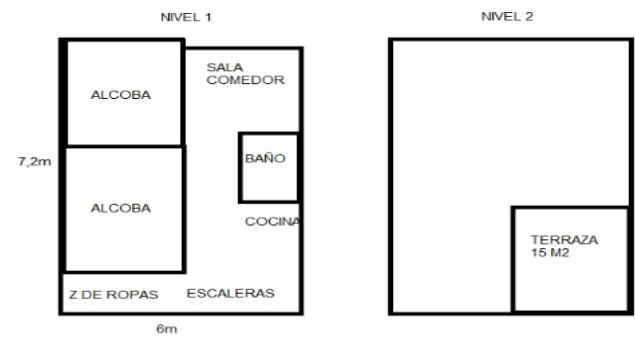


Terraza Inmueble



Detalle de acabados





| RESUMEN DE VALORES | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|--------|----------|----------------|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| ITEM | DESCRIPCION | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL | VALOR PROMEDIO | VALOR MAXIMO | VALOR MINIMO | VALOR ESTANDAR |
| 1 | ALCOBA | M2 | 10 | 1.200 | 12.000 | 1.200 | 1.500 | 0,800 | 1.100 |
| 2 | ALCOBA | M2 | 10 | 1.200 | 12.000 | 1.200 | 1.500 | 0,800 | 1.100 |
| 3 | SALA COMEDOR | M2 | 20 | 1.500 | 30.000 | 1.500 | 2.000 | 1.000 | 1.400 |
| 4 | BAÑO | M2 | 5 | 800 | 4.000 | 800 | 1.000 | 600 | 750 |
| 5 | COCINA | M2 | 10 | 1.000 | 10.000 | 1.000 | 1.200 | 800 | 950 |
| 6 | Z DE ROPAS | M2 | 5 | 600 | 3.000 | 600 | 800 | 400 | 550 |
| 7 | ESCALERAS | M2 | 10 | 1.000 | 10.000 | 1.000 | 1.200 | 800 | 950 |
| 8 | TERRAZA | M2 | 15 | 1.000 | 15.000 | 1.000 | 1.200 | 800 | 950 |
| 9 | OTROS | M2 | 10 | 1.000 | 10.000 | 1.000 | 1.200 | 800 | 950 |
| 10 | TOTAL | M2 | 100 | 10.000 | 100.000 | 10.000 | 12.000 | 8.000 | 10.500 |



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.

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.

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-1058228706



PIN de Validación: a63f0a30


<https://www.raa.org.co>
**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42101644, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra actualizado y cuenta 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
29 Mayo 2018

 Regimen
Regimen de Transición

 Fecha de actualización
28 Abr 2022

 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
29 Mayo 2018

 Regimen
Regimen de Transición

 Fecha de actualización
28 Abr 2022

 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
28 Abr 2022

 Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a63f0a30



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



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
28 Abr 2022

Régimen
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
28 Abr 2022

Régimen
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
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6310a30



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a6310a30


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


- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1044, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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-0793, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, 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: CARRERA 22 N° 70 A - 101, APARTAMENTO S102B

Teléfono: 30 13276261

Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 02 Feb 2022 |

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) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 42101644

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO 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 de debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a63f0a30



PIN DE VALIDACIÓN

a63f0a30

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1058228706 M.I.: 100-150914


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal