



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 08/04/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CL 8A 5-16 | | |
| Barrio | URB. SAN ANTONIO | | |
| Ciudad | Manzanares | | |
| Departamento | Caldas | | |
| Propietario | CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES | | |

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ

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 **CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES** ubicado en la CL 8A 5-16 URB. SAN ANTONIO, de la ciudad de Manzanares.

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 \$119,479,500 pesos m/cte (Ciento diecinueve millones cuatrocientos setenta y nueve mil quinientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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 | MEDIANERO | 52.5 | M2 | \$636,000.00 | 27.95% | \$33,390,000.00 |
| Area Construida | ÁREA NORMA CON AISLAMIENTO POSTERIOR | 94.5 | M2 | \$911,000.00 | 72.05% | \$86,089,500.00 |
| Area de Terreno | | | M2 | \$ | 0.00% | \$0.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$119,479,500 |
| Valor en letras Ciento diecinueve millones cuatrocientos setenta y nueve mil quinientos Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



GRISSEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-10 01:12:00

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 119,479,500.00 |
| Proporcional | 0 | 119,479,500 | Valor asegurable | 119,479,500 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1057782895 | 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 | MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1057782895 | Teléfono | 3148206887 |
| Email | 0fernandoparra0@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1032479953 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CL 8A 5-16 | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Manzanares | Departamento | Caldas | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | URB. SAN ANTONIO | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: La calle 8A 5-16 en el municipio de Manzanares, Caldas.</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomando la carrera 5 se gira por la calle 8A hasta el inmueble.</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble se encuentra distribuido en dos viviendas, en el primer piso una vivienda de dos alcobas, un baño, sala comedor, cocina y zona de ropas. La segunda vivienda ocupa el piso dos y tres, cuenta con dos alcobas , sala comedor, un baño, cocina y zona de ropas en la terraza.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son compartidos por ambas viviendas, medidores funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|---------|------------------|-------------------------------|------|---------------------|---|-------|---|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------|----|------|-----------------|----|------|-----------------------|-------|------------|
| Clase inmueble | Bifamiliar | 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>52.5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 52.5 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>105</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>23.491.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 52 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 105 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 23.491.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 52.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 105 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 23.491.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>ÁREA TERRENO</td><td>m2</td><td>52.5</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>m2</td><td>157.5</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREA TERRENO | m2 | 52.5 | ÁREA CONSTRUIDA | m2 | 157.5 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>ÁREA LOTE</td><td>m2</td><td>52.5</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>m2</td><td>94.5</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | ÁREA LOTE | m2 | 52.5 | ÁREA CONSTRUIDA | m2 | 94.5 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA TERRENO | m2 | 52.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUIDA | m2 | 157.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA LOTE | m2 | 52.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUIDA | m2 | 94.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Índice ocupación</td><td>RESULTANTE AL APLICAR RETIROS</td><td>0</td></tr><tr><td>Índice construcción</td><td>RESULTANTE AL APLICAR RETIROS EN LOS TRES NIVELES</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS POR NORMA | | VALOR | Índice ocupación | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS | 0 | Índice construcción | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS EN LOS TRES NIVELES | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS POR NORMA | | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Índice ocupación | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Índice construcción | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS EN LOS TRES NIVELES | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forma Geometrica | REGULAR | Frente | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fondo | 7,5 | Relación frente fondo | 0.93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| Acuerdo Decreto | ACUERDO 14 DEL 2000 |
| Area Del Lote | 52,5 m2 |
| Forma Del Lote | REGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 2 |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO |
| Uso Principal Norma | VIVIENDA |
| Uso Compatible Norma | COMERCIAL |
| Uso Condicionado Norma | SERVICIOS |
| Uso Prohibido Norma | INDUSTRIAL |
| Tratamiento | CONSOLIDACION |
| Indice DeOcupacion | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS Y AISLAMIENTOS |
| Indice DeContruccion | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS |
| Antejardin | NO APLICA |
| AislamientoPosterior | 3M POR EL ANCHO DEL LOTE |
| Aislamiento Lateral | NO APLICA |
| Altura Permitida | 3 PISOS |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | El plan basico de ordenamiento territorial del municipio menciona la posibilidad de construir tres pisos en lotes con frentes hasta 12 metros y retiros posteriores de 3m por el ancho del lote. |

Indices Norma

atendidas...
Riesgos.

CAPITULO 4. SOBRE ALTURAS EN EDIFICACIONES.

Artículo 65. La altura mínima permitida en el perímetro de servicios, será de 1 piso. Alturas mayores de dos (2) pisos, y hasta cuatro (4), únicamente serán permitidas en las cras. 4ª (entre calles 1 y 7), cra. 5ª (entre calles 4 y 9) y cra. 6ª (entre calles 5 y 10), con el cumplimiento de las siguientes condiciones:
Para cualquier edificación de más de 3 pisos, el frente mínimo de lote será de 12 metros.

| ALTURA EN PISOS | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3 | 3.00 MTS. | — | 3.00 MTS. |
| 4 | 3.00 MTS. | 3.00 MTS. | 3.00 MTS. |

El retiro frontal se toma desde el extremo interior del andén. Otros retiros desde el lindero del lote.
En el retiro lateral, se permiten parqueaderos o zonas verdes.
Los voladizos quedan sujetos al tratamiento establecido en las Normas Sismoresistentes (NSR 98).

Areas o Documentos

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| CASA | 35 | 100 | 35,00% | 1 | 23,62% | \$ 1.192.217 | \$281.618 | \$910.599 | \$ 911.000 |

| TIPOLOGÍA | | | | VIDA ÚTIL (años) | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR (\$) | VALOR (\$) | VALOR (\$) | VALOR (\$) | VALOR (\$) | VALOR (\$) | VALOR (\$) |
|-----------------------------|--|---|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------|------------------|--------------|-------------------|
| Denominación | Descripción Tipología | Especificaciones Técnicas | Imagen Representativa | | | REGIÓN AMAZONIA | REGIÓN CENTRAL | REGIÓN NOROCCIDENTAL | REGIÓN Llanos | REGIÓN Magdalena | REGIÓN NORTE | REGIÓN OCCIDENTAL |
| 001133, Vivienda Tipo 3, 2m | Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrollada con materiales convencionales (predominio bloques y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, (sobre cimientos en concreto o pilotes, viga corrida, zapatas), placa (cerámica), de entablado en concreto, muros portantes con acabados de pintura tipo vitelo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas hundidas de aguas, techos, cochinos "barridos" en concreto, con muros en concreto o en concreto enchapado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y red de luz y agua. | Condición especial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimiento vitílico tipo, enchapes) Armadura: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto - (lucerna vivienda en serie tipo urbanización) Muros: Mampostería (lucerna, bloques, muros en concreto). Cubierta: Muros: Pintura, revestimiento papel y PVC. Entablado: Placa en concreto. Cubierta: Placa sencilla en concreto, teja de barro, floramento, teja de gras. Piso: En cemento liso o alzado con material, baldosa común, cerámica, madera tratada. (Hasta 3 pisos) |  | 100 | m² | \$ 1.181.999 | \$ 1.167.432 | \$ 1.790.048 | \$ 1.180.064 | \$ 1.192.217 | \$ 1.201.475 | \$ 1.170.728 |

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|--|-------------------------|---------|------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 117 | EscrituraDePropiedad | 20/04/2022 | UNICA | Manzanares |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle | |
| 108-8486 | 25/03/2025 | 01000000004900910000000 | CASA | |
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | | | |

| 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 | Si | 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 | 100-200 | Sardineles | NO | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | NO | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 0-100 | Tipo de vía | Vehicular, secundaria. | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El inmueble se encuentra a tres cuabras del parque principal de Manzanares y media cuadra del hospital municipal. Cuenta con una abundante oferta comercial, educativa y de servicios dada su cercanía a la plaza central. | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 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 | planta y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1990 | Edad Inmueble | 35 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | NO APLICA | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 2 | Comedor | 2 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 2 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2, Sencillas, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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 cerámica, paredes revocadas y pintadas. Baños recubiertos en pisos y paredes con cerámica. Cocinas sencillas. Acabados normales en buen estado de conservación. | | | | | | | |

MAGNA SIRGAS: 5.252227
GEOGRAFICAS : 5° 15' 8.0172''

MAGNA SIRGAS: -75.157269
GEOGRAFICAS : 75° 9' 26.1678''

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | PENSILVANIA | \$225,000,000 | 0.95 | \$213,750,000 | 312 8057747 | 60 | 90 | \$1,955,000 | \$175,950,000 |
| 2 | NORCASIA | \$280,000,000 | 0.90 | \$252,000,000 | 8808383 | 45 | 90 | \$2,480,000 | \$223,200,000 |
| 3 | MARIQUITA | \$398,000,000 | 0.90 | \$358,200,000 | 310 8120612 | 64 | 128 | \$2,480,000 | \$317,440,000 |
| Del inmueble | | | | | | 52.5 | 94.5 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$37,800,000 | \$630,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$630,000 |
| 2 | \$28,800,000 | \$640,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$640,000 |
| 3 | \$40,760,000 | \$636,875 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$636,875 |
| | | | | | PROMEDIO | \$635,625.00 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$5,115.85 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 0.80% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|------|------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$636,000.00 | AREA | 52.5 | TOTAL | \$33,390,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$911,000.00 | AREA | 94.5 | TOTAL | \$86,089,500.00 |
| VALOR TOTAL | \$119,479,500.00 | | | | | |

Observaciones:

Basando el calculo del valor de la construcción en el Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Versión 2 1011133_Residencial.Tipo_3_mas del IGAC y posteriormente aplicando Fitto y Corvini se llega a un valor por m2 de \$911.000 por m2 en la region del Magdalena medio, con una vetustez de 35 años y una calificación de estado de conservación : 1. (Adjunto imagen de la tipologia y el calculo de valor).

Enlaces:

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191620652>

Plano

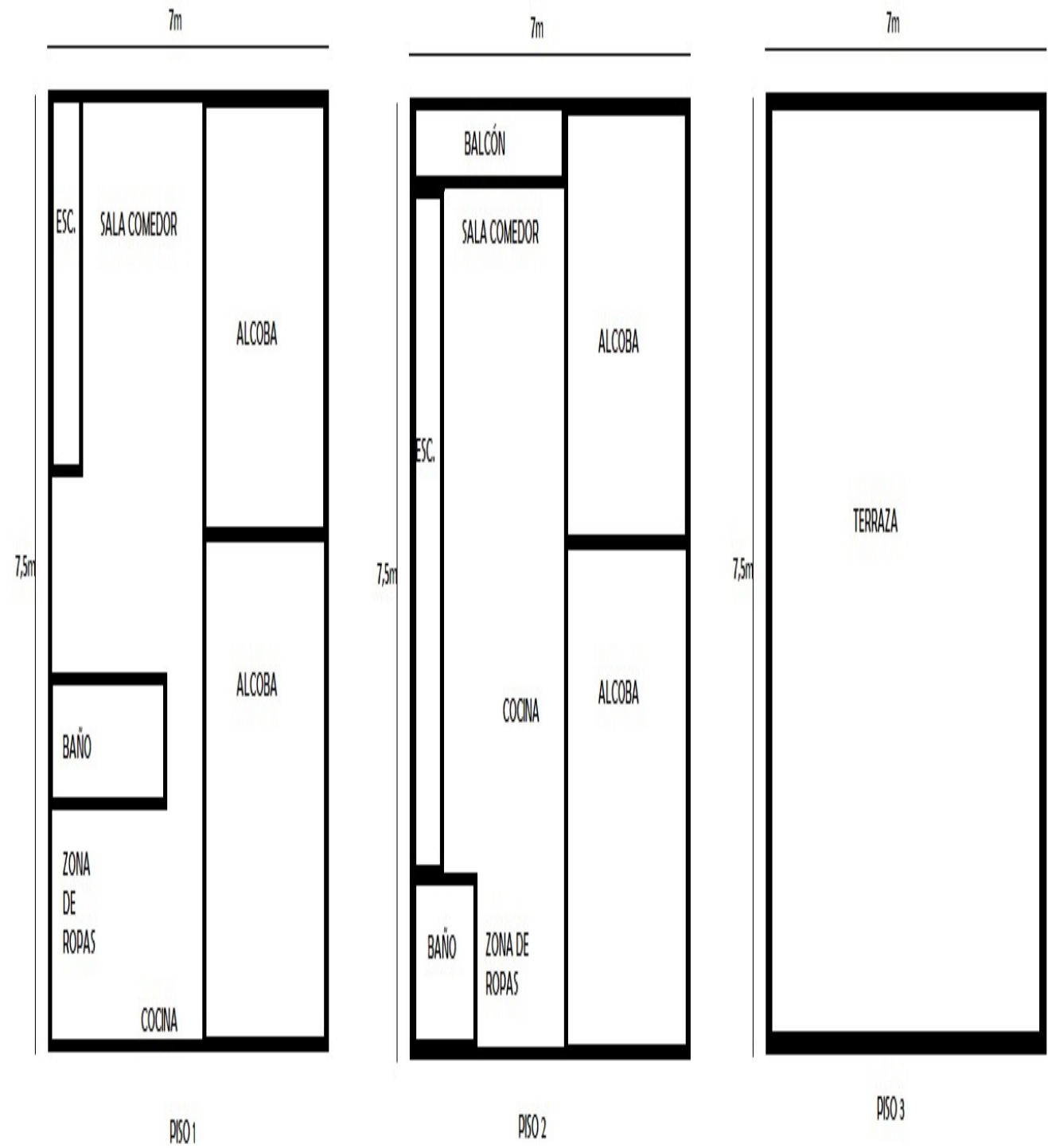


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



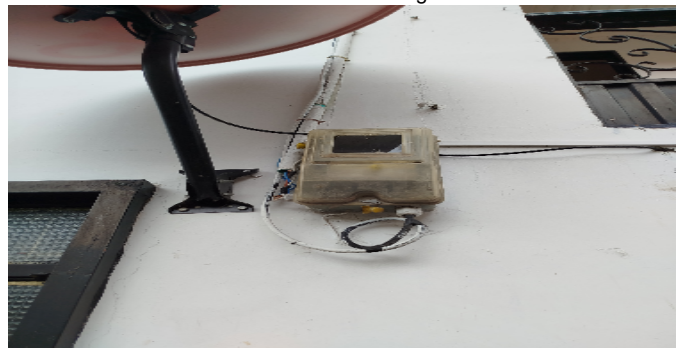
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1

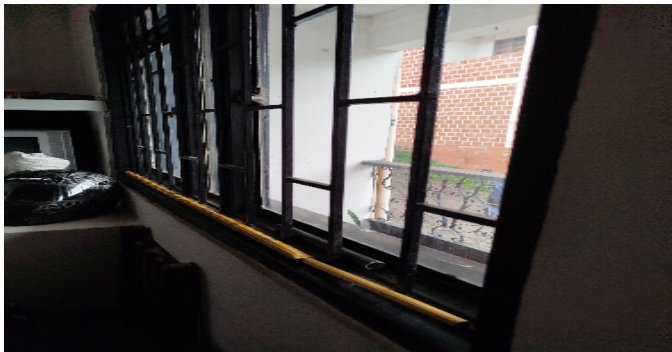


Baño Social 1



Terraza Inmueble





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.

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-1057782895



PIN de Validación: ae7a0a53



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae7a0a53



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 M.I.: 108-8486

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



PIN de Validación: ae7a0a53

**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 autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae7a0a53



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles - Daño

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Régimen
Régimen Académico

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-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 1327626 1



PIN de Validación: ae7a0a53



Correo Electrónico: griselbianasanchez@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 | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 02 Feb 2022 |

Que revisados los archivos de antecedentes disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 99.101.644.

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ae7a0a53

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 catorce (14) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: ae7a0a53



RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 M.I.: 108-8486