



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-24335142**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 5 KRA4#4-7	
Barrio	CENTRO	
Ciudad	Herveo	
Departamento	Tolima	
Propietario	MARIO ROCHA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: NIYIRETH ROCIO ROCHA OSORIO

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 **MARIO ROCHA** ubicado en la CALLE 5 KRA4#4-7 CENTRO, de la ciudad de Herveo.

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 \$239,967,338.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y nueve millones novecientos sesenta y siete mil trescientos treinta y ocho).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Esquinero	224	M2	\$361,237.00	33.72%	\$80,917,088.00
Area Construida	NIVEL 1	124.5	M2	\$850,500.00	44.13%	\$105,887,250.00
Area Construida	NIVEL 2 (MADERA)	118.14	M2	\$450,000.00	22.15%	\$53,163,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$239,967,338.00</b>

Valor en letras

Doscientos treinta y nueve millones novecientos sesenta y siete mil trescientos treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO

RAA Nro: AVAL-42101644

C.C: 42101644

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	239,967,338.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	LRCAJA-24335142	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	NIYIRETH ROCIO ROCHA OSORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24335142	Teléfono	3204954511
Email	rochaniyireth@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	MARIO ROCHA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19317934	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CALLE 5 KRA4#4-7				
Conjunto	SIN NOMBRE				
Ciudad	Herveo	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Casa esquinera ( carrera 4 con calle 5) de dos niveles. Distribuida en 3 locales y una vivienda. Primer nivel con paredes en mampostería revocada y pintada, segundo nivel con piso y paredes en madera. Cubierta en teja de zinc. Lote irregular.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Mixto	<b>Piso inmueble</b>	2	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224	AREA DE TERRENO	M2	199
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	232

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA TERRENO	m <sup>2</sup>	222.42	ÁREA TERRENO	m <sup>2</sup>	224
ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA	m <sup>2</sup>	242.64	ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA	m <sup>2</sup>	242.64

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.8	0		
Indice construcción	2.4	0		

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	21.9		
-------------------------	-----------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	11.8	<b>Relación frente fondo</b>			
--------------	------	------------------------------	--	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
--	--

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 2003 DEL 2005
<b>Area Del Lote</b>	224
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	4
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	VIVIENDA
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	SERVICIOS
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContrucción</b>	2.4
<b>Antejardin</b>	NO APLICA
<b>AislamientoPosterior</b>	2m
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Protección</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El indice de ocupación , de construcción así como los aislamientos se establecen en iguales medidas tanto para el área con tratamiento de desarrollo de la zona residencial como de la vivienda de interes social y la zona de desarrollo de la zona comercial y de servicios. Parametros identicos para las zonas de consolidación.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
157	EscrituraDePropiedad	16/11/2011	UNICA	Herveo

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
359-11096	27/07/2023	73347010000000013000	CASA 1000000000

**Observación** DIRECCIÓN EN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: Carrera 4 4-7 DIRECCIÓN EN PREDIAL: Calle 5 4-07 k4. DIRECCIÓN FISICA EN CAMPO: Calle 5 4-07

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación**

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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
<b>Observación:</b>	Inmueble esquinero ubicado a una cuadra de la plaza principal del municipio, cuenta con abundante oferta comercial y de servicios gracias a su ubicación.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	adobe	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>		<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1971	<b>Edad Inmueble</b>	52 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No cuenta con licencia.				
<b>Observación</b>	La construccion cuenta con columnas y vigas en el nivel 1. Nivel 1: Mamposteria. Nivel 2 : pisos y paredes en madera.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	3
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 3, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados sencillos con una buena conservacion.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 5 KRA4#4-7 | CENTRO | Herveo | Tolima



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.0804451  
GEOGRAFICAS : 5° 4' 49.602''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.1753549  
GEOGRAFICAS : 75° 10' 31.2774''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	HERVEO K3 CON CALLE 5	\$220,000,000	1	\$220,000,000	3168326092	280	280	\$450,000	\$126,000,000
2	MANZANARES CARRERA 6a 1A-32 Barrio Lombo	\$80,000,000	0.8	\$64,000,000		50	90	\$500,000	\$45,000,000
3	MANZANARES CALLE 5 CARRERA 5	\$400,000,000	1	\$400,000,000	8808383	489	489	\$450,000	\$220,050,000
Del inmueble				224	118,14				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,000,000	\$335,714	1.0	1.0	1.00	\$335,714
2	\$19,000,000	\$380,000	1.0	1.0	1.00	\$380,000
3	\$179,950,000	\$367,996	1.0	1.0	1.00	\$367,996
				PROMEDIO	\$361,236.73	
				DESV. STANDAR	\$22,903.51	
				COEF. VARIACION	6.34%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$361,237.00	AREA	224	TOTAL	\$80,917,088.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	118,14	TOTAL	\$53,100,000.00
VALOR TOTAL		\$134,017,088.00				

**Observaciones:**

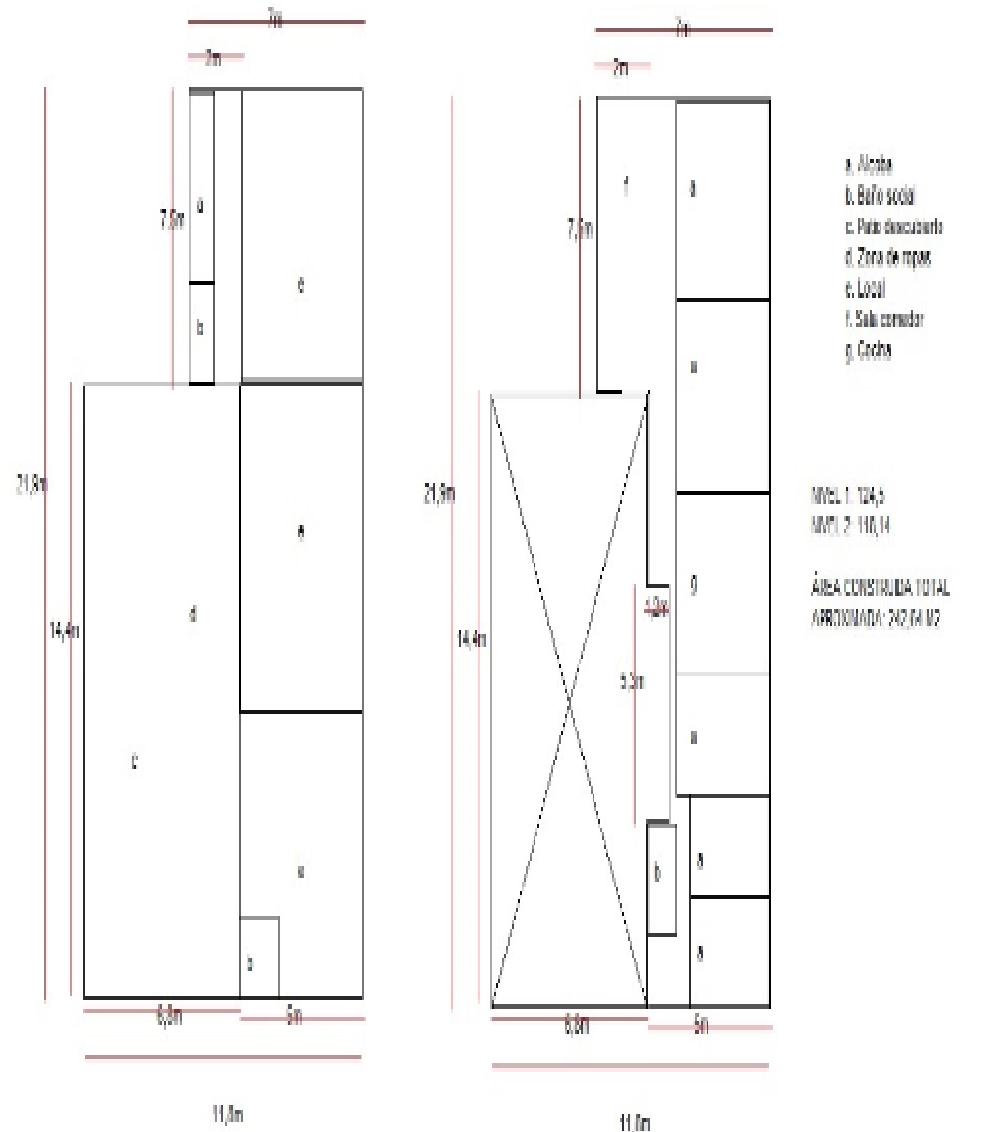
Se utiliza el área de lote en documentos (224 m<sup>2</sup>) ya que el encontrado en campo es aproximada y muy cercana ( 222,92 m<sup>2</sup>). Se adopta el valor promedio de lote y el valor de construcción de \$450.000 para el nivel 2 en madera ( las muestras son casas mixtas con vetustez de 50 años en promedio) Para el nivel 1 se recomienda utilizar valorar mediante reposición ya que su construcción es en mampostería con una vetustez de 10 años ( se cambiaron columnas y vigas de madera , paredes y pisos en madera por morteros y mampostería); adjunto tabla de calculo del valor del nivel 1, con vida útil de 100 años, estado de conservación 1 , edad en porcentaje en vida del 10% y depreciación del 5.5% de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini. Si se realiza la valoración de ambos niveles por mercado se castigaria la obra del nivel 1 (mas reciente, mejores materiales de construcción, diferente vetustez que el segundo nivel y en mejor estado de conservación).

**Enlaces:**

2-<https://www.facebook.com/marketplace/item/726702722328212/?mibextid=dXMicH>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS 8

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



## FOTOS 8

Contador de Gas



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



## FOTOS 8

Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS 8

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS 8

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



## FOTOS 8

Baño Social 3



Cubierta Techos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS 8

Detalle de acabados



Consulta catastral



Consulta catastral



Consulta catastral

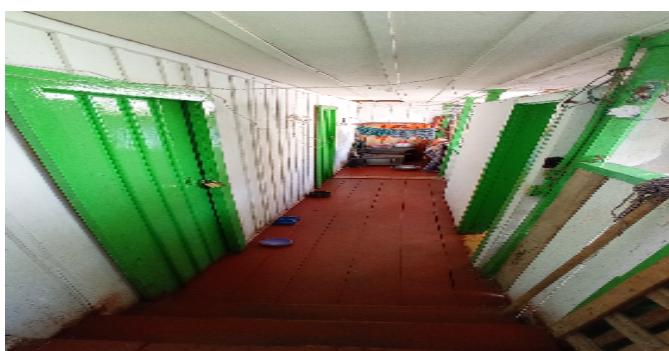


CABO DE UNIFORMIZACION EN CONSTRUCCION EN HABITACIONES											
ITEM	CANT.	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE	VIAJE
ITEM	11	100	10000	1	AVEN S						
ITEM	100	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO	UNICO
<b>MATERIAL</b>											
ITEM	100	5	10000	1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

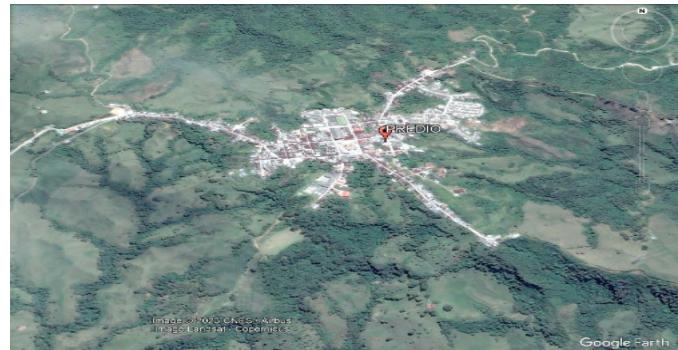
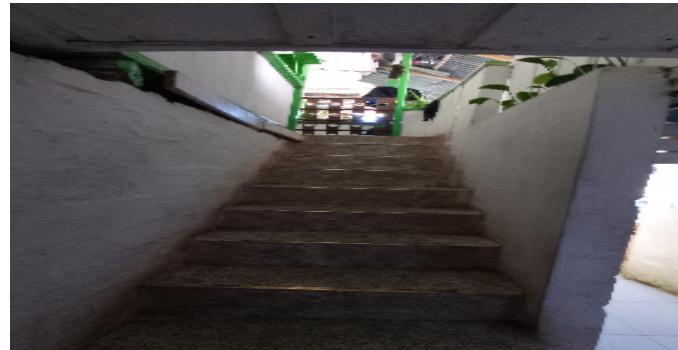
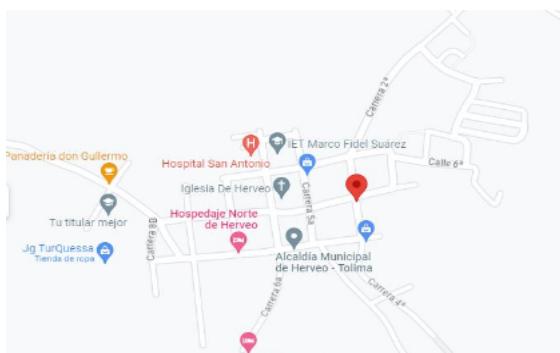
TABLA DE VALORES DE LOS MATERIALES

DEPARTAMENTO DE CALdas - COLOMBIA - 01/01/2023

VALOR UNITARIO



## FOTOS 8



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 valuar 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-24335142**



PIN de Validación: aa720a5b

### 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 evaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**29 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**29 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen 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 estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**28 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa720a5b

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**28 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**28 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa720a5b



## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales, 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, 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, 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, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, 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:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el



PIN de Validación: aa720a5b

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: 3013276261  
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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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 debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: aa720a5b



#### PIN DE VALIDACIÓN

**aa720a5b**

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 doce (12) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal