


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-16078707**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JUAN SEBASTIAN OSPINA ARANGO
NIT / C.C CLIENTE	16078707
DIRECCIÓN	CASA 6A MANZANA 1 BAJO TABLAZO URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA - MANIZALES
SECTOR	Rural Estrato 3
BARRIO	BAJO TABLAZO
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
IDENTIFICACIÓN	42101644

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	17/08/2023
FECHA INFORME	24/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	JUAN SEBASTIAN OSPINA ARANGO				
NUM.	1229 Escritura De	NOTARIA	QUINTA	FECHA	28/06/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales	DEPTO	Caldas		
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACIÓN				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50				

M. INMOB.	N°
LOTE 6 VIVIENDA A MZ 1	100-250193

**OBSERVACIONES GENERALES**

Casa ubicada sobre via vheicular en la Urbanización Altos de Java en la ciudad de Manizales; identificada con matricula inmobiliaria 100-250193 bajo reglamento de propiedad horizontal con una participación del 50%.  
**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 294,700,031.36**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 294,700,031.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: SI

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de alcaldía, por nomenclatura, no es posible asignar número. En certificado y que concuerda con visita registra CASA 6A MANZANA 1 BAJO TABLAZO URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA - MANIZALES

**NOMBRES Y FIRMAS**


GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO  
 Perito Actuante  
 C.C: 42101644  
 RAA: AVAL-42101644



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal; la propiedad horizontal se compone por dos casas, independientes, con matrícula inmobiliaria independiente y servicios.

Se está comprando la casa CASA 6A MANZANA 1.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.17	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	83.84	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83.84	AREA PRIVADA VALORADA	M2	83.84

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CASA 6A MANZANA 1 BAJO TABLAZO URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA - MANIZALES | BAJO TABLAZO | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 130, fecha: 25/01/2023, Notaría: QUINTA y ciudad: MANIZALES.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CASA 6A MANZANA 1 BAJO TABLAZO URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA - MANIZALES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

A simple vista la estructura cuenta con todas las condiciones óptimas para brindar la resistencia y durabilidad que se espera de este tipo de construcción con el uso y paso del tiempo.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE 6 VIVIENDA A MZ 1	83.84	M2	\$3,515,029.00	100.00%	\$294,700,031.36
TOTALES					100%	\$294,700,031.36

Valor en letras

Doscientos noventa y cuatro millones setecientos mil treinta y un Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$294.700.031,36**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

18

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

### 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.

**Actualidad edificadora:**

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Garaie:** LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS

MANZANA 1 - LOTE 6 - VIVIENDA A: PREDIO RURAL, DESTINADO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, NOMENCLATURA, "LA VITRINA". CORREGIMIENTO CORREDOR AGROTURISTICO EL TABLAZO, VEREDA JAVA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSION NUMERO- 100-233797, ÁREA APROXIMADA PRIVADA CONSTRUIDA: 83,84 METROS CUADRADOS +(ÁREA MUROS MEDIANEROS 3,30 METROS CUADRADOS), AREA TOTAL CONSTRUIDA: 87,14 METROS CUADRADOS, COMPUESTO POR DOS (2) PLANTAS QUE CONTIENEN UN (1) SALÓN COMEDOR, UNA (1) COCINA ABIERTA UN (1) PATIO INTERIOR DE ROPAS, TRES (3) BAÑOS COMPLETOS, UNA (1) ESCALA QUE ACCDEE AL SEGUNDO PISO, TRES (3) ALCOBAS, UN (1) ESTAR, PARQUEADERO ABIERTO Y PATIO DE ROPAS, (EL PARQUEADERO ABIERTO Y EL PATIO DE ROPAS NO ESTÁN INCLUIDOS DENTRO DEL ÁREA CONSTRUIDA) ¿LINDEROS Y DIMENSIONES APROXIMADOS, SEGÚN PLANO QUE SE PROTOCOLIZA, Y RECORRIENDO PUNTOS Y DISTANCIAS POR LA PARTE INTERNA QUE LA CIRCUNDAN, SON: ### PRIMER PISO: PARTIENDO DEL PUNTO N°1, UBICADO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL ACCESO, EN UNA DISTANCIA DE 1,54 METROS LINDERO CON MURO COMÚN Y VENTANA DE FACHADA PRINCIPAL FRENTE A ÁREA COMÚN DE TERRENO ANTEJARDÍN Y VÍA VEHICULAR 2, HASTA EL PUNTO N°2, DEL PUNTO N°2 EN UNA DISTANCIA DE 5,88 METROS LINDERO CON MURO COMÚN EXTERIOR DE FACHADA LATERAL ÁREA COMÚN DE TERRENO PARQUEADERO ABIERTO DE ESTA UNIDAD, FRENTE A LA UNIDAD PRIVADA MANZANA 1 ¿ LOTE 5 VIVIENDA BIFAMILIAR, HASTA EL PUNTO N°3, DEL PUNTO N°3 EN UNA DISTANCIA DE 0,75 METROS LINDERO CON MURO COMÚN Y VENTANA EXTERIOR DE FACHADA LATERAL ÁREA COMÚN DE TERRENO PATIO DE ROPAS DE ESTA UNIDAD, FRENTE A LA UNIDAD PRIVADA MANZANA 1 ¿ LOTE 5 VIVIENDA BIFAMILIAR, HASTA EL PUNTO N°4, DEL PUNTO N°4 EN UNA DISTANCIA DE 3,74 METROS LINDERO CON MURO COMÚN Y VENTANA EXTERIOR DE FACHADA LATERAL ÁREA COMÚN DE TERRENO PATIO DE ROPAS DE ESTA UNIDAD, FRENTE A LA UNIDAD PRIVADA MANZANA 1 ¿ LOTE 5 VIVIENDA BIFAMILIAR, HASTA EL PUNTO N°5, DEL PUNTO N°5 EN UNA DISTANCIA DE 2,57 METROS LINDERO CON MURO COMÚN INTERIOR, QUE

**Entorno:** La urbanización cuenta con juegos infantiles y cancha multipropósito. La ruta de las busetas del sector tienen su terminal a dos cuadras del proyecto.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 130, Fecha escritura: 25/01/2023, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: MANIZALES, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** A simple vista la estructura cuenta con todas las condiciones óptimas para brindar la resistencia y durabilidad que se espera de este tipo de construcción con el uso y paso del tiempo.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica, paredes revocadas y pintadas, puertas exteriores e interiores instaladas. Baños con cubrimiento en pisos y paredes. Cocina semi integral con mesón en granito.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MZ 1 3 A URBANIZACIÓN JAVA "LA VITRINA" CORREDOR AGRO TURÍSTICO EL TABLAZO	2	\$295,000,000	0.98	\$289,100,000		\$0		\$0	\$3,448,234.73	3223459927
2	MZ 1 4 A URBANIZACIÓN JAVA "LA VITRINA" CORREDOR AGRO TURÍSTICO EL TABLAZO	2	\$295,000,000	1	\$295,000,000		\$0		\$0	\$3,518,606.87	3223459927
3	ALTOS DE JAVA	2	\$300,000,000	1	\$300,000,000		\$0		\$0	\$3,578,244.27	3206358000
Del inmueble		2 PISOS		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	87.17	83.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,448,234.73
2	0	87.17	83.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,518,606.87
3	0	87.17	83.84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,578,244.27
0 años										
									PROMEDIO	\$3,515,028.62
									DESV. STANDAR	\$65,078.59
									COEF. VARIACION	1.85%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$3,580,107.21	TOTAL	\$300,156,188.85
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$3,449,950.03	TOTAL	\$289,243,810.71
VALOR TOTAL	\$294,700,031.36			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11405\\_archivopdfinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11405_archivopdfinks.html)

3\_ <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/haic-tablazo/manizales/6673351>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CASA 6A MANZANA 1 BAJO TABLAZO URBANIZACIÓN ALTOS DE JAVA - MANIZALES | BAJO TABLAZO | Manizales | Caldas



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.0192518

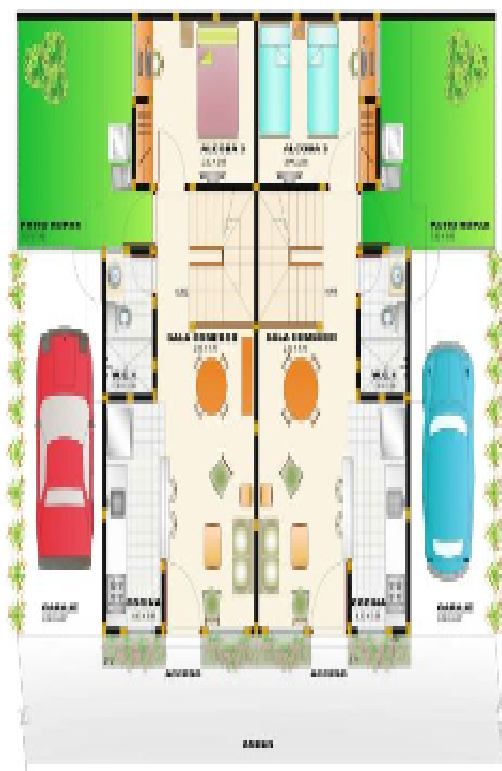
**Longitud:** -75.5406558

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 1' 9.3066''

**Longitud:** 75° 32' 26.361''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**PRIMER PISO - AREA 44.10 M2**



**SEGUNDO PISO - AREA 43.10 M2**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera del inmueble



Estudio



Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador 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 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-16078707**





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 avaluador 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  
**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, 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 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 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, 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.**

**EI(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



NM-2020-44

1336-2020

Manizales, Lunes 20 de enero de 2020

Señor(a)

**PROMOTORA JAVA S.A.S**

CALLE 62 23-61

Documento No. 900969295

Manizales

8863239

0

En atención a su solicitud de nomenclatura para el predio identificado con la Ficha Catastral No. 0002000000150032000000000, nos permitimos informarle que la dirección correspondiente al inmueble es la siguiente:

ALCALDIA  
DE MANIZALES

**NO ES POSIBLE ASIGNAR NOMENCLATURA PUESTO QUE NO POSEE MALLA VIAL RECONOCIDA**

**BAJO TABLAZO**

Atentamente,

**LILIANA GOMEZ CARDONA**

**Técnico Operativo**

**Secretaría de Planeación**

*Esta certificación no genera derechos de posesión o propiedad del inmueble objeto de esta petición.*

ALCALDÍA DE MANIZALES  
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM  
Teléfono 887 97 00 Ext. 71500  
Código postal 170001  
Atención al cliente 018000 968988  
f Alcaldía de Manizales e Ciudad Manizales  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)