



QR validez del avalúo

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: VICTOR HUGO TABORDA MONTOYA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ** ubicado en la CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN TURÍN, de la ciudad de Villamaría.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$108,160,800.00 pesos m/cte (Ciento ocho millones ciento sesenta mil ochocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		43.2	M2	\$1,294,000.00	51.68%	\$55,900,800.00
Area Construida		40.2	M2	\$1,300,000.00	48.32%	\$52,260,000.00
TOTALES					100%	\$108,160,800

Valor en letras

Ciento ocho millones ciento sesenta mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO

RAA Nro: AVAL-42101644

C.C: 42101644

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	108,160,800.00
Proporcional	0	108,160,800	Valor asegurable	108,160,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10582 28706	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	VICTOR HUGO TABORDA MONTOYA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1058228706	Teléfono	3166178640
Email	victor.taborda4403@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9976313	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN				
Conjunto	BARRIO TURIN				
Ciudad	Villamaría	Departamento	Caldas	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	TURIN	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Predio urbano, ubicado en el barrio Turin del municipio de Villamaria. La dirección física corresponde a la relacionada en documentos. La ubicación en la consulta catastral coincide con la ubicación física del predio. Se llega ingresando por la carrera 5, luego girando por la carrera 6, tomando via peatonal por 15 metros aproximadamente para llegar al ingreso e la vivienda. Cuenta con servicios publicos en funcionamiento con medidores instalados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA DE TERRENO	M2	43.2	AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
LOTE	M2	43.2	LOTE	M2
ÁREA CONSTRUIDA	M2	58.2	ÁREA CONSTRUIDA	M2
ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.85	0		
Indice construcción	1.7	0		
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6	
Fondo	7,2	Relación frente fondo	0.83	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.			

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

Consulta Catastral y/o Predial



Indices Norma

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TRATAMIENTO	Piso	Índice de ocupación			Índice de construcción		
			Vivienda familiar Unifamiliar	Vivienda familiar Multifamiliar	Otros	Unifamiliar	Multifamiliar	Otros
ZH	CONSOLIDACIÓN	—	0.85	0.8	0.85	—	1.1	1.7
ZHO	CONSOLIDACIÓN	100	0.85	1.2	0.95	—	1.7	1.5
ZD	DESEARROLLO	100	0.85	0.8	0.85	—	1.7	1.5
ZRU	CONSOLIDACIÓN	100	0.85	0.8	0.85	—	1.7	1.7
MEJORAMIENTO								
INTERVALO								
ZDSR	DESARROLLO	100	0.85	0.8	0.85	—	1.7	1.5
ZRUS	CONSOLIDACIÓN	214	0.8	0.8	0.8	—	1.4	1.7
MEJORAMIENTO								
INTERRAL								
ZDND	DESARROLLO	1	—	—	—	2.4	—	—
ZCON	CONSOLIDACIÓN	1	—	—	—	3.2	—	—
ZBZU	CONSOLIDACIÓN	20	1.4	1.4	1.4	—	0.88	2.88
ZCON2	CONSOLIDACIÓN	20	1.4	1.4	1.4	—	0.88	2.88

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

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

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

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desampliadas previas a la aprobación de las presentes Normas, PRESERVARA la MORFOLOGÍA URBANÍSTICA, para lo cual cuando fuera el caso EXIGIRÁ, ADICIÓN, DISMINUCIÓN y/o ELIMINACIÓN de ANTEJARDINES, y AISLAMIENTOS LATERALES; previo el ESTUDIO que autorizará la misma Oficina.

ÁREAS INUNDABLES: las zonas inundables en el municipio se encuentran en las riberas de ríos como el Claro, Molinos, Chinchina, y en quebradas como Nereidas, Chupaderos, la Albaria, California, Romerales, la Oliva, en sitios donde se conjugan factores como bajas pendientes, depósitos

sedimentarios recientes y ríos que históricamente han presentado crecidas.

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

culo 157 DIVISION POLITICA: El municipio de Villamaría queda formado por 35 veredas de la siguiente forma: ver mapa 12 a escala 1:

- Nueva Primavera.
Río Claro.
Jantos.
La Batea.
Alto Castillo.
Bajo Castillo.
Miraflores.
San Julián.
Cuervos.
Partidas.
Rincón Santo
Corozal.
Santo Domingo.
Guayana.
Papáyal.
Valles.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1261	EscrituraDePropiedad	04/12/2017	UNICA	Villamaría

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-150914	02/09/2024	1787301000000284000 9000000000	CASA

Observación

La dirección y matrícula inmobiliaria coinciden en los documentos aportados.

Observación**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

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector residencial, cerca al control de busetas de Gran Caldas. Colegio a 5 cuadras del inmueble valorado: Escuela 12 de octubre.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En el segundo nivel una terraza de 15 m2 , cubierta.				

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

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

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



LATITUD

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

LONGITUD

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

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

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

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

Observaciones:

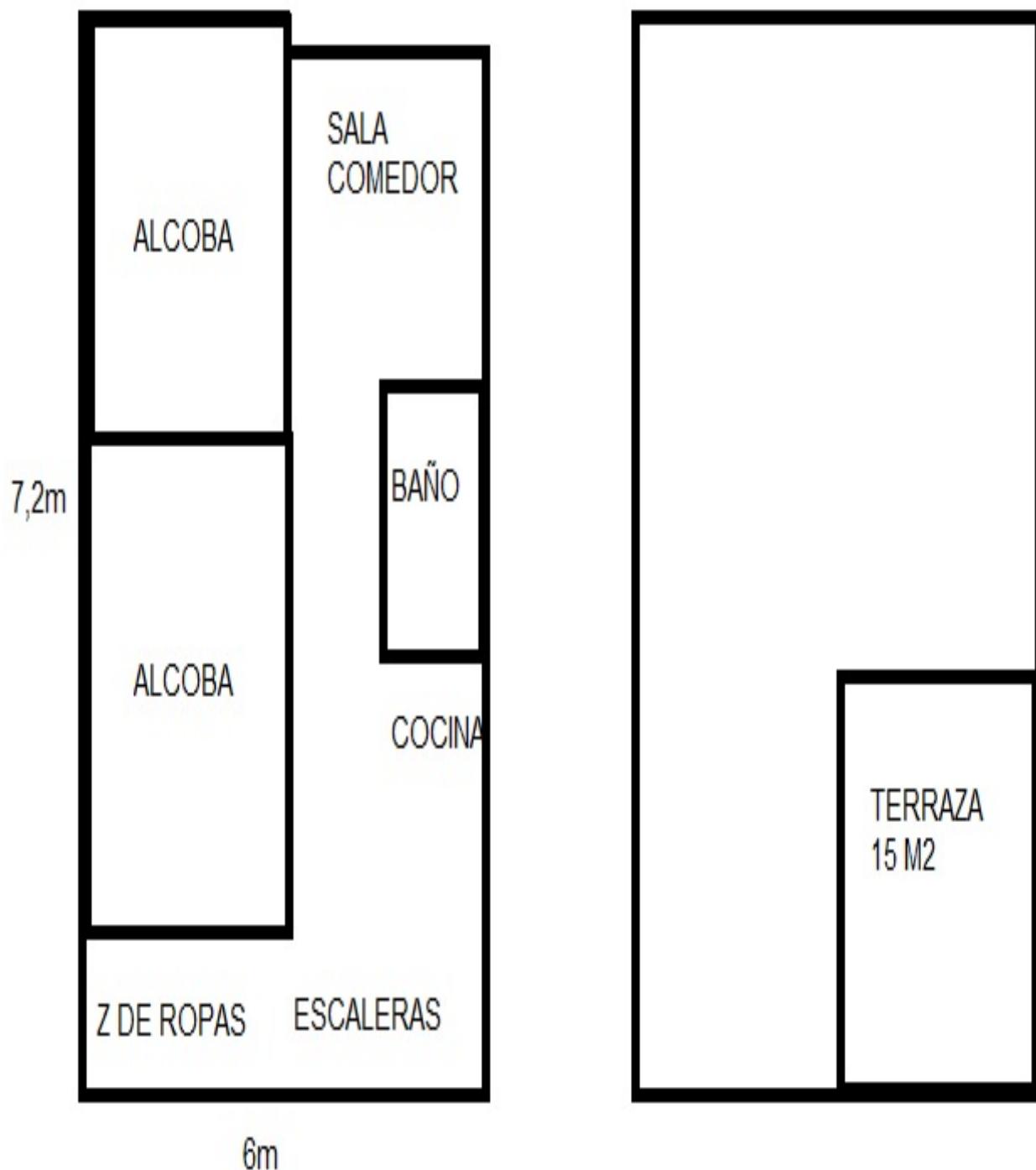
Valor promedio en el terreno dada su buena ubicación entro del barrio Turin, a pesar de estar ubicada sobre vía peatonal la casa se encuentra en la entrada del sector, con muy buen transporte público. Se utiliza el límite superior en el valor de la construcción ya que los acabados son de buena calidad y en excelente estado de conservación.

Enlaces:1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.v1lveoP18>2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.1e1HM101-h1p1R>3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.1Fb61AY21mt1>

Plano

NIVEL 1

NIVEL 2







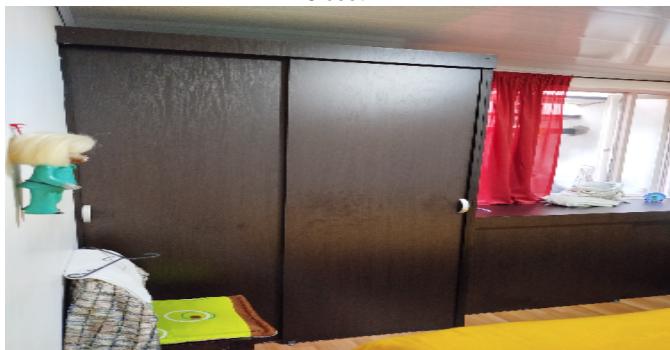
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Guardarropa 1



Guardarropa 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Detalle de acabados





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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- METODOLOGÍA: Para la

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1058228706



PIN de Validación: a6310a30



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra Actualizado y 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
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5310a30



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

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

Categoría 6 Inmuebles

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

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de c57s. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6310a30



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a6310a30



- 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1058228706 M.I.: 100-150914
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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 42101644

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a63f0a30



PIN DE VALIDACIÓN

a63f0a30

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintitres (23) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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