



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	07/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 48D 3E-50
Barrio	BOSQUES DEL NORTE
Ciudad	Manizales
Departamento	Caldas
Propietario	JONATAN LOPEZ OSORIO

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: NANCY VIVIANA OSPINA PERALTA

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 **JONATAN LOPEZ OSORIO** ubicado en la CALLE 48D 3E-50 BOSQUES DEL NORTE, de la ciudad de Manizales .

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 \$125,355,500 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos).

Atentamente,



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

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	MEDIANERO	50	M2	\$977,110.00	38.97%	\$48,855,500.00
Area Construida	ÁREA NORMA CON AISLAMIENTO POSTERIOR	42.5	M2	\$1,800,000.00	61.03%	\$76,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,355,500</b>

Valor en letras

Ciento veinticinco millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO  
 RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-11 14:04:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	125,355,500.00
Proporcional	0	125,355,500	Valor asegurable	125,355,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRCAJA-10537 84679	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	NANCY VIVIANA OSPINA PERALTA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1053784679	<b>Teléfono</b>	3128826819
<b>Email</b>	nancy.ospina4942@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JONATAN LOPEZ OSORIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1053782914	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 48D 3E-50				
<b>Conjunto</b>	BARRIO BOSQUES DEL NORTE				
<b>Ciudad</b>	Manizales	<b>Departamento</b>	Caldas	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	BOSQUES DEL NORTE	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>Inmueble ubicado en la calle 48 D #3E-50 en la ciudad de Manizales, sector residencial a 20 minutos del centro de la ciudad, con abundante cobertura comercial y de servicios. El inmueble se encuentra a una cuadra de la Casa de Justicia de Ciudadela del Norte, a dos cuadras del CAI de Bosques del Norte y a 5 cuadras de la Institución educativa Bosques del Norte.</p> <p>Al inmueble se llega caminando unos 20 metros aproximadamente desde la vía principal de Bosques del Norte, a la altura de la Casa de Justicia.</p> <p>El inmueble objeto de este estudio cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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	50	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
LOTE	m2	50	LOTE	M2	50
ÁREA CONSTRUIDA	m2	45.75	CONSTRUCCION	M2	42.5
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	RESULTANTE AL APlicar RETIROS	0			
Indice construcción	2.5	0			
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	5		
Fondo	10	Relación frente fondo			
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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017
<b>Area Del Lote</b>	50
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<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>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Indice DeOcupacion</b>	RESULTANTE AL APLICAR RETIROS Y AISLAMIENTOS
<b>Indice DeContruccion</b>	2,5
<b>Antejardin</b>	SI
<b>AislamientoPosterior</b>	7,5 m2
<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 Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	La normativa que aplica corresponde al Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017, que permite el urbanismo del sector, construcción de redes y sistema vial, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Manizales, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y los procesos de planificación. El inmueble se encuentra ubicado en el sector AN 6.8 regido por las normas generales, área de actividad residencial,

tratamiento: consolidación urbana, índice de construcción de 2.5, retiros posteriores de 7.5 m<sup>2</sup> por ser estrato 2, índice de ocupación el resultante después de aplicar los retiros, altura máxima al aplicar retiros e índice de construcción.

### Acuerdo o Decreto

deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

4. La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina, ropa, y baño. Las zonas de ropa podrán ser comunitarias.
5. Para edificaciones hasta de nueve (9) metros de altura destinadas a cualquier uso, el área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación será de nueve (9) m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de tres (3) metros libres entre lados opuestos. La altura se contabilizará desde el nivel inferior a iluminar y/o ventilar.

Para alturas mayores de nueve (9) metros, el área de patio interior se incrementará un (1) m<sup>2</sup> por cada tres (3) metros.

ANEXO | NORMAS GENERALES

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

58

ALCALDÍA DE MANIZALES  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL



### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ANEXO | NORMAS GENERALES

6. Los patios en viviendas unifamiliares o bifamiliares de interés prioritario – VIP o para estratos 1 y 2 podrán ser de 7,50 m<sup>2</sup>, garantizando un lado mínimo de tres (3) metros.
7. Los patios no deben tener ninguna obstrucción en área o en altura. Éstos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se dé adecuadamente.

#### 1.2.3.1.3 ALTURAS INTERIORES

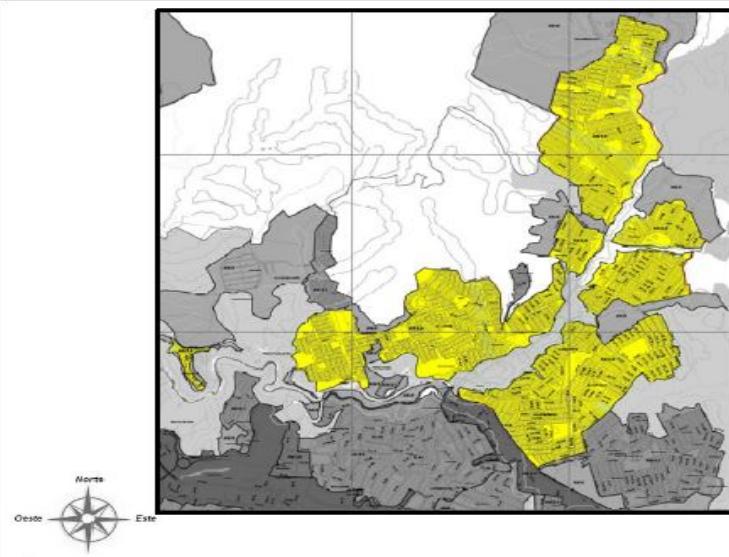
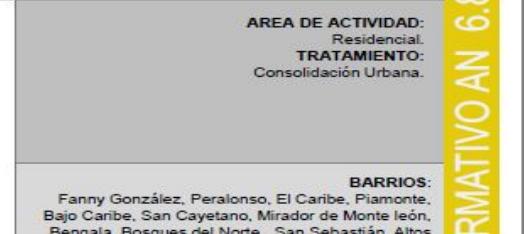
1. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura libre de 2,20 metros como mínimo y máximo de 3,00 metros de acuerdo

### Acuerdo o Decreto

**AMBITO NORMATIVO**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
ALCALDÍA DE MANIZALES



AREA DE ACTIVIDAD:  
Residencial.  
TRATAMIENTO:  
Consolidación Urbana.



CONVENCIONES:  
Ámbito normativo  
Límite subsectores  
Límite predios

**AMBITO NORMATIVO AN 6.8**

54

## Acuerdo o Decreto

SISTEMA NORMATIVO			ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION										
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Fronte Inter m	Area Minima	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplicarse para transferencia de derechos de construcción de Iur BIC y AIA) Sección cuadra de equivalencias.	INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	INDICE DE OCUPACION	Altura Maxima en metros	Carga Urbanistica de Espacio Publico (m2)	"Se aplica sobre área útil construida a partir de 2.5 de índice de construcción."	AISLAMIENTOS
CONSOLIDACION	CONSOLIDACION URBANA	RESIDENCIAL	AN-06	Existente	Existente	2,5	NA	2,5	3,5	La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar las roturas y aislamientos correspondientes sobre el área útil disponible para el proyecto. Ver Anexa Norma General.	NA	Ver cuadro de aislamientos en el anexo Norma General	
				Únicamente para proyectos que dispongan de una al 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazuelas). El área mínima destinada para parques o plazuelas será de 200 m <sup>2</sup> , medida desde el borde interior del andén hasta una linea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento parcial del espacio libre.		3,5		3,5					

## Plano Uso de suelo-actividad

USOS PERMITIDOS			USOS PRINCIPALES			CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS					
			C-1, VU, VB, VM, VAC								
USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO									
	C-3	Bajo - Medio									
	C-5	Bajo - Medio									
	C-7	Medio - Alto									
	C-8	Alto									
	C-9	Medio-Alto									
	S-2	Alto									
	S-3	Alto	Únicamente sobre la vía a Neira.								
	S-4	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIUU S86091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m <sup>2</sup> .								
	S-5	Bajo - Medio	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Sinalí, Samaria, Solferino, San Sebastián.								
	S-6	Alto									
	S-7	Alto									
	S-8	Bajo - Medio - Alto									
	S-9	Medio	Requiere insonorización.								
	S-12	Bajo - Medio - Alto									
	S-13	Alto									
	S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)								
	S-15	Medio									
	S-16	Medio									
	S-17	Medio - Alto									
	S-18	Medio-Alto									
	S-19	Medio									
	S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad								
	S-21	Alto									
	S-23	Bajo									
	IE-1	Medio - Alto									
	IE-2	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada								
	IE-3	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada								
	IE-4	Alto	Requiere edificación especializada								
	IS-1	Medio - Alto									
	IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada								
	IS-3	Alto	Requiere edificación especializada								
	IS-4	Bajo-Medio-Alto									
	ISG-1	Bajo - Medio									
	ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada								
	IC-1	Medio - Alto									
	IC-2	Alto									
	ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización								
	IA-1	Alto									
	IDA-1	Bajo									
	IL-2	Medio									
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.</li> <li>Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.</li> </ul>											
55											
AMBITO NORMATIVO AN 6.8											

Areas o Documentos

siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION UBICADO EN EL BARRIO BOSQUES DEL NORTE MANZANA 14 LOTE NRO 8 UBICADO EN LA CALLE 48D NRO 3E-50 DE LA CIUDAD DE MANIZALES, con un área de 50.00 M<sup>2</sup> cuyos linderos son: // POR EL OCCIDENTE: en 5 metros, con lote No. 23; POR EL ORIENTE: en 5 metros, con zona verde de la calle 48D; POR EL NORTE: en 10 metros, con el lote No. 7; POR EL SUR: en 10 metros, con lote No. 9. //// No obstante la cabida y linderos del inmueble la venta se hace como cuerpo cierto. El inmueble está distinguido con el registro catastral número 01030000109900090000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 100-147541.- FORMA DE ADQUISICIÓN: Este inmueble fue adquirido por LA PARTE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1448	EscrituraDePropiedad	27/07/2020	4	Manizales

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-147541	29/01/2025	17001010300001099000 9000000000	

**Observación**

Se aportan para el presente avaluo el certificado de tradición 100-147541 impreso el 29-01-2025 y la escritura 1448 del 2020 de la notaria 4 de Manizales.

**Observación**

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Peatonal.	
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>	El inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial con vías de acceso en buen estado. Servicio publico con rutas de busetas, buses y taxis con cobertura al resto del municipio y al municipio de Villamaría. La situación de orden publico durante la visita se observó aparentemente normal.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	paÑete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 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>	1998	<b>Edad Inmueble</b>	27 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	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

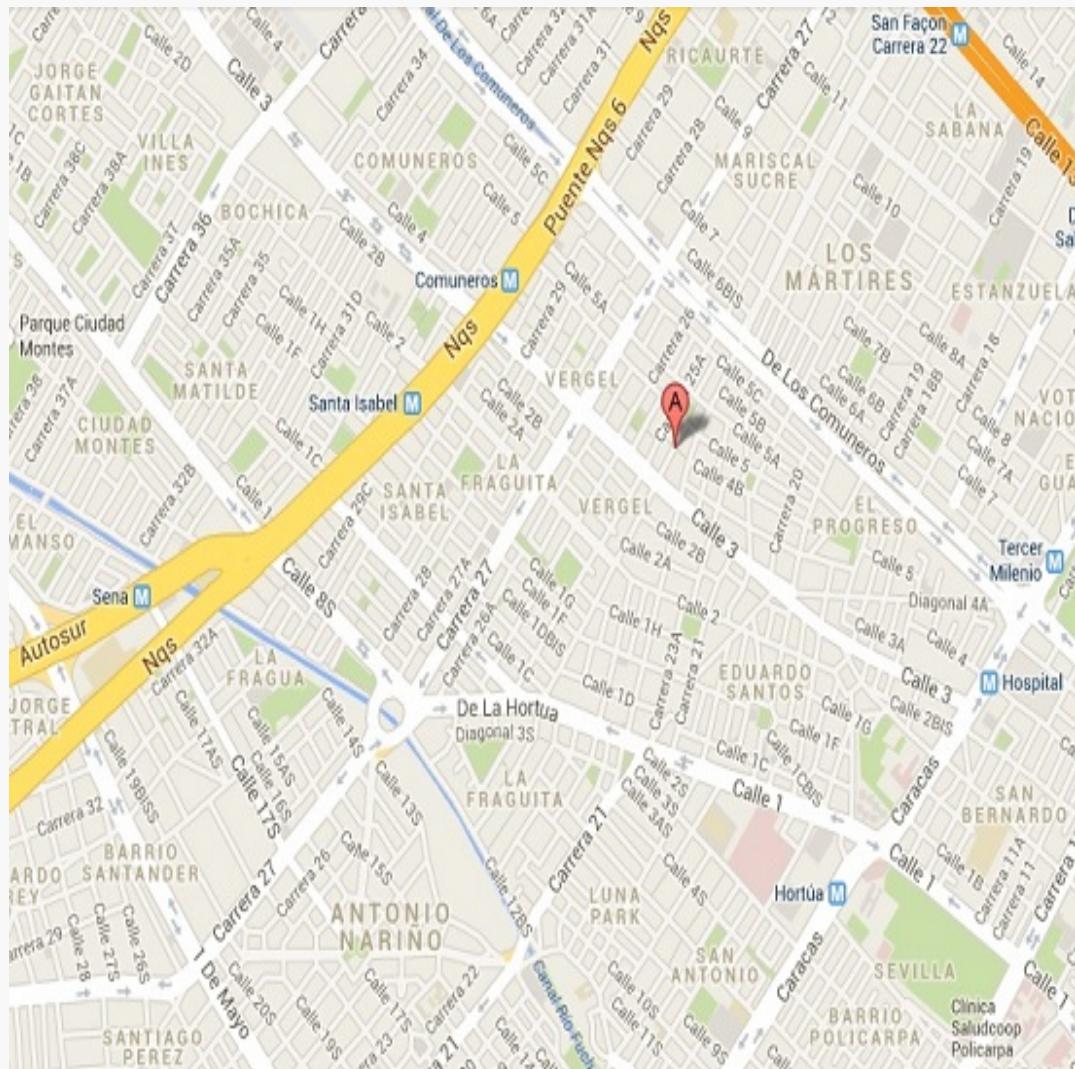
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El área del patio posterior es de 4,25 m <sup>2</sup> aproximadamente y allí se encuentra ubicada la zona de ropa.				

	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	Los pisos de la casa se encuentran en cerámica. El baño con recubrimiento en pisos y paredes en cerámica. Cocina sencilla con cajones superiores e inferiores. Acabados en buen estado de conservación.
-------------	---

**Dirección:** CALLE 48D 3E-50 | BOSQUES DEL NORTE | Manizales | Caldas



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.083784  
GEOGRAFICAS : 5° 5' 1.6218''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.490361  
GEOGRAFICAS : 75° 29' 25.299''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BOSQUES DEL NORTE	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	8808383	60	104	\$1,900,000	\$197,600,000
2	BOSQUES DEL NORTE	\$250,000,000	0.99	\$247,500,000	312 8057747	60	120	\$1,600,000	\$192,000,000
3	BOSQUES DEL NORTE	\$275,000,000	0.95	\$261,250,000		50	148	\$1,460,000	\$216,080,000
<b>Del inmueble</b>					<b>50</b>	<b>42.5</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,900,000	\$981,667	1.0	1.0	1.00	\$981,667
2	\$55,500,000	\$925,000	1.0	1.0	1.00	\$925,000
3	\$45,170,000	\$903,400	1.0	1.0	1.00	\$903,400
			<b>PROMEDIO</b>		\$936,688.89	
			<b>DESV. STANDAR</b>		\$40,421.41	
			<b>COEF. VARIACION</b>		4.32%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$977,110.00	AREA	50	TOTAL	\$48,855,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	42.5	TOTAL	\$76,500,000.00
VALOR TOTAL		\$125,355,500.00				

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación al existir suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. La realización de este avalúo se basa en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado.

Se utiliza el valor superior ( promedio mas desviación estandar) en el lote dada la excelente ubicación dentro del barrio, el valor adoptado para el área construida esta en el segmento superior por la buena conservación de los acabados.

**Enlaces:**

1.-TRABAJO DE CAMPO

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191325935>

Plano

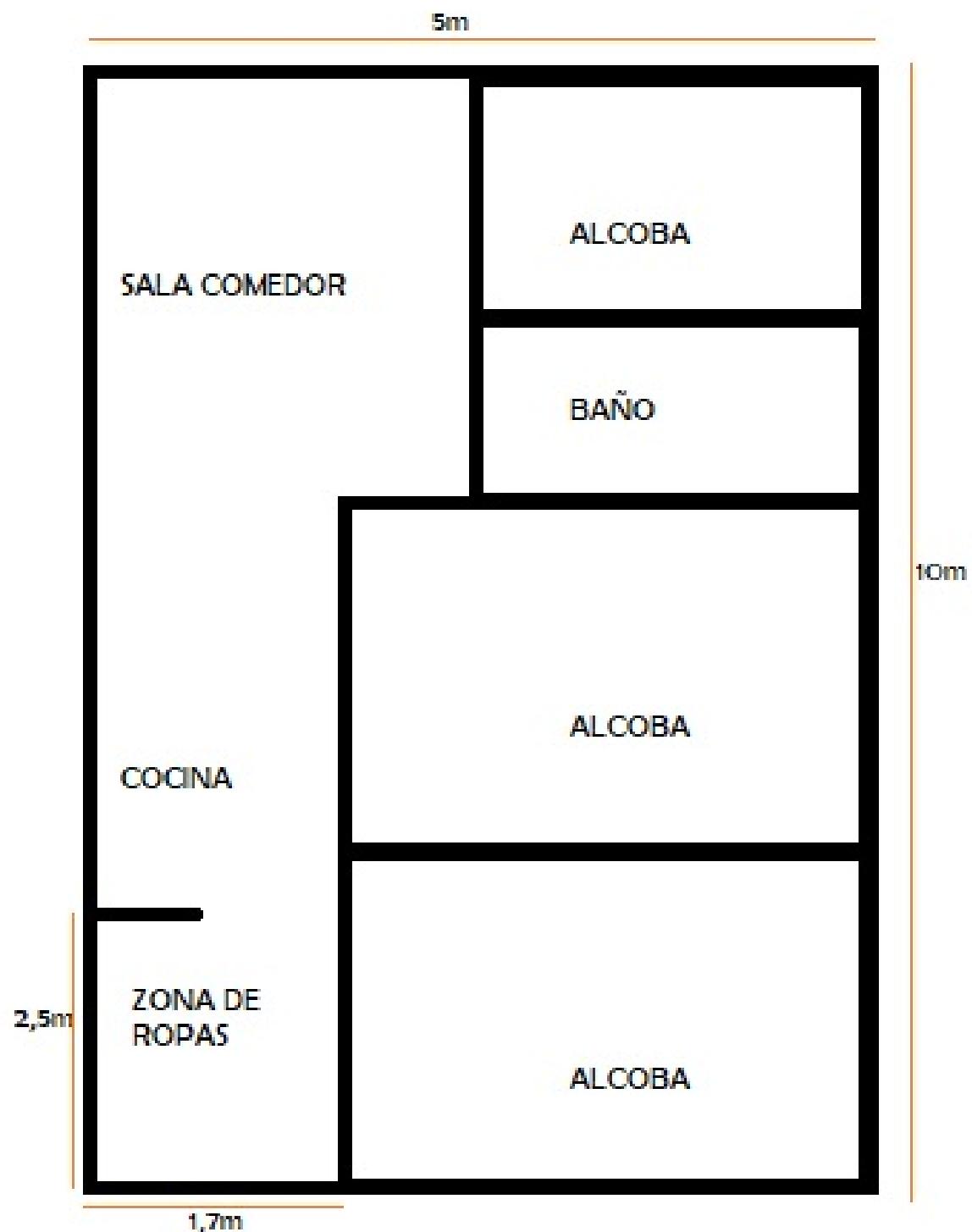


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



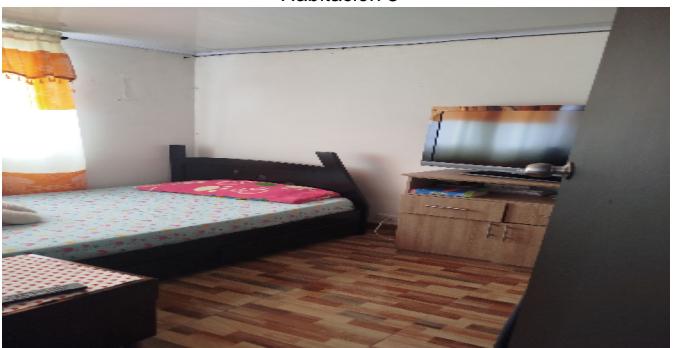
Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 2



Baño Social 1



Areas o Documentos



Areas o Documentos



**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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 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-1053784679**



PIN de Validación: b17b0a94



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



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

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autoregulación 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 Acreditado 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

Página 1 de





PIN de Validación: b17b0a94



<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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

RAA AVALUO: LRCAJA-1053784679 M.I.: 100-147541

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b17b1a94



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



#### Categoría 10 Semevientes y Animales

##### Alcance

- Semevientes, 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:

Página 3 de





PIN de Validación: b17b1e94

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

AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1044, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0793, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluado 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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	02 Feb 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b17b0a94



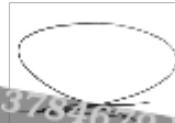
<https://www.raa.org.co>



**PIN DE VALIDACIÓN**

b17b0a94

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 nueve (09) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: RAA AVALUO: LRCAJA-1053784679 M.I.: 100-147541  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal