



QR validez del avalúo

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

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

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES** ubicado en la CL 8A 5-16 URB. SAN ANTONIO, de la ciudad de Manzanares.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$119,479,500 pesos m/cte (Ciento diecinueve millones cuatrocientos setenta y nueve mil quinientos).

Atentamente,



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

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	MEDIANERO	52.5	M2	\$636,000.00	27.95%	\$33,390,000.00
Area Construida	ÁREA NORMA CON AISLAMIENTO POSTERIOR	94.5	M2	\$911,000.00	72.05%	\$86,089,500.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$119,479,500

Valor en letras

Ciento diecinueve millones cuatrocientos setenta y nueve mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO

RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-04-10 01:12:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	119,479,500.00
Proporcional	0	119,479,500	Valor asegurable	119,479,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-10577 82895	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057782895	Teléfono	3148206887
Email	Offernandoparra0@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032479953	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 8A 5-16				
Conjunto					
Ciudad	Manzanares	Departamento	Caldas	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URB. SAN ANTONIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: La calle 8A 5-16 en el municipio de Manzanares, Caldas.</p> <p>Al inmueble se llega así: Tomando la carrera 5 se gira por la calle 8A hasta el inmueble.</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble se encuentra distribuido en dos viviendas, en el primer piso una vivienda de dos alcobas, un baño, sala comedor, cocina y zona de ropa. La segunda vivienda ocupa el piso dos y tres, cuenta con dos alcobas, sala comedor, un baño, cocina y zona de ropa en la terraza.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son compartidos por ambas viviendas, medidores funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<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	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5	AREA DE TERRENO	M2	52
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	105
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23.491.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA TERRENO	m2	52.5	ÁREA LOTE	m2	52.5
ÁREA CONSTRUIDA	m2	157.5	ÁREA CONSTRUIDA	m2	94.5
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	RESULTANTE AL APlicar RETIROS	0			
Indice construcción	RESULTANTE AL APlicar RETIROS EN LOS TRES NIVELES	0			
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7		
Fondo	7,5	Relación frente fondo	0.93		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se 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.				

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

Indices Norma

atendidas 
Riesgos.

CAPITULO 4. SOBRE ALTURAS EN EDIFICACIONES.

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

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

El retiro frontal se toma desde el extremo interior del andén. Otros retiros desde el linderio del lote.

En el retiro lateral, se permiten parqueaderos o zonas verdes.

Los voladizos quedan sujetos al tratamiento establecido en las Normas Sismoresistentes (NSR 98).

Areas o Documentos

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

DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	
				(años)		REGIÓN AMAZONIA	REGIÓN CENTRAL	REGIÓN ISLAICA	REGIÓN LLAANOS	REGIÓN MAGDALENA	REGIÓN NORTE	REGIÓN OCCIDENTAL
10111111_Biobloque tipo renglón	Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales predominante (bloque y lámina de yeso o concreto), estructura de cimentación tradicional, fachada cimientada en concreto colado, viga corrida, zapatas, placa cerámica, de entramado en concreto, muros portantes con acabados de pintura tipo vilo. Armado: Mampostería confrada (columnas y vigas), concreto - (pórticos vivienda entre edificios, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, fachada con áreas hidráulicas de yeso, láminas, encapuchados, yeso "arenado" encapuchado, con revestimiento en grano o en concreto encapuchado en cerámica), orientación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye economía y red de luz y agua.	Conjunto espacial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vitrificados tipo encapuchado, lámina cerámica). Cubierta: Mampostería confrada (columnas y vigas), concreto - (pórticos vivienda entre edificios, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, fachada con áreas hidráulicas de yeso, láminas, encapuchados, yeso "arenado" encapuchado, con revestimiento en grano o en concreto encapuchado en cerámica), orientación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye economía y red de luz y agua.		100	m ²	\$ 1.189.099	\$ 1.167.432	\$ 1.290.048	\$ 1.180.044	\$ 1.192.217	\$ 1.201.675	\$ 1.170.278

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
117	EscrituraDePropiedad	20/04/2022	UNICA	Manzanares

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
108-8486	25/03/2025	01000000049009IO	CASA OOOOOOO

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****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	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular, secundaria.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra a tres cuadras del parque principal de Manzanares y media cuadra del hospital municipal. Cuenta con una abundante oferta comercial, educativa y de servicios dada su cercanía a la plaza central.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañoete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1990	Edad Inmueble	35 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APLICA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

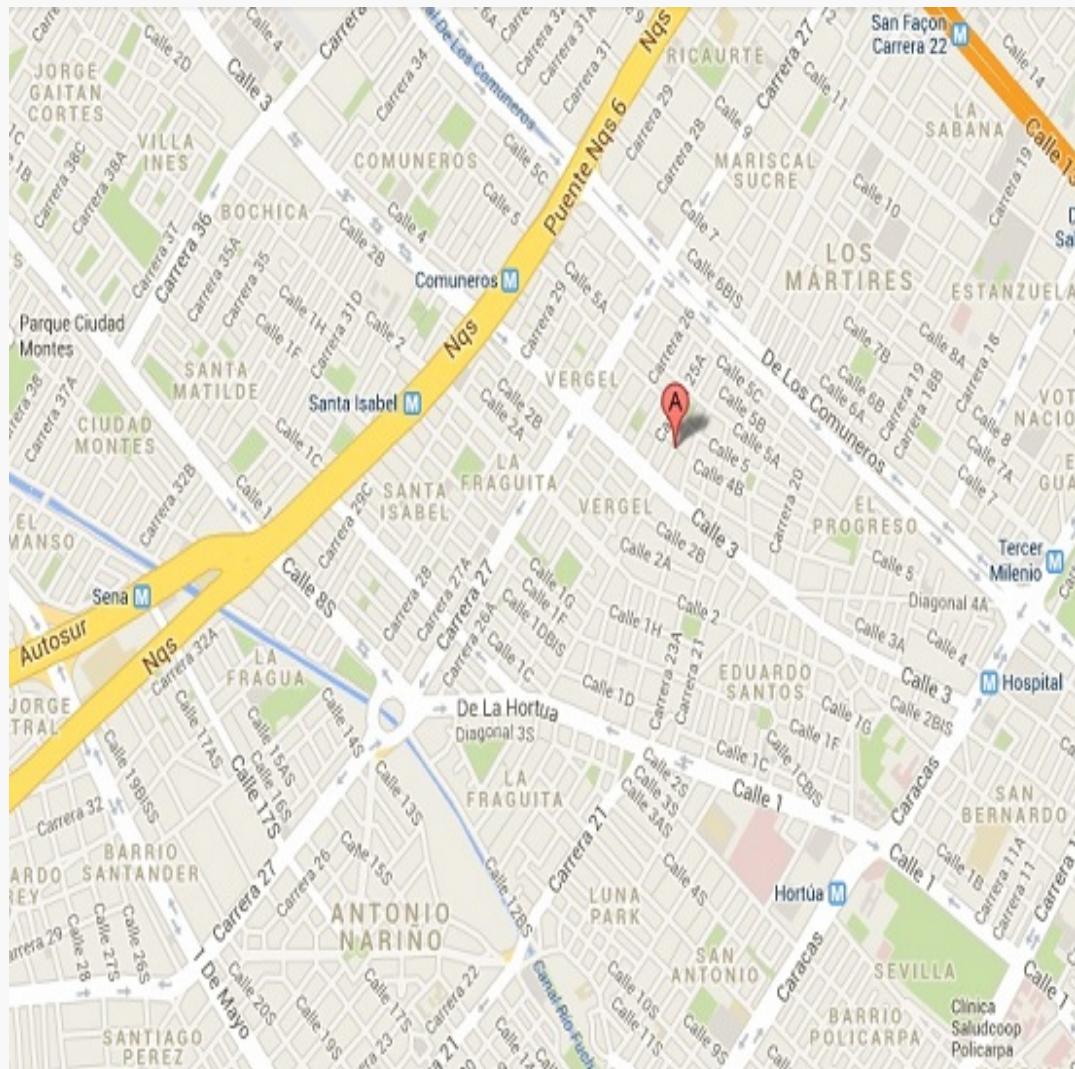
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

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

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

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

Dirección: CL 8A 5-16 | URB. SAN ANTONIO | Manzanares | Caldas



LATITUD

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

LONGITUD

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

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

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

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

Observaciones:

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

Enlaces:

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

Plano

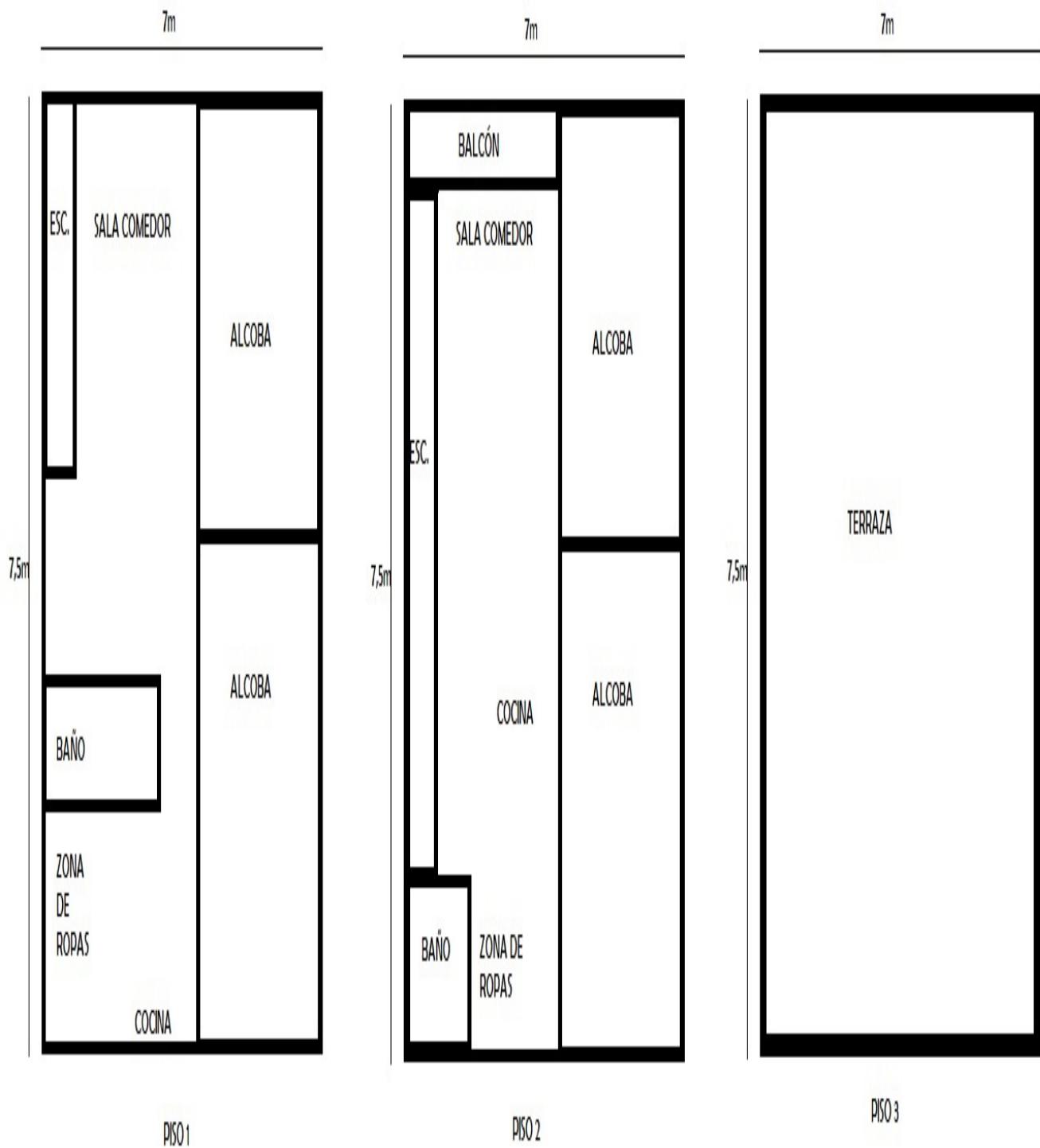


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



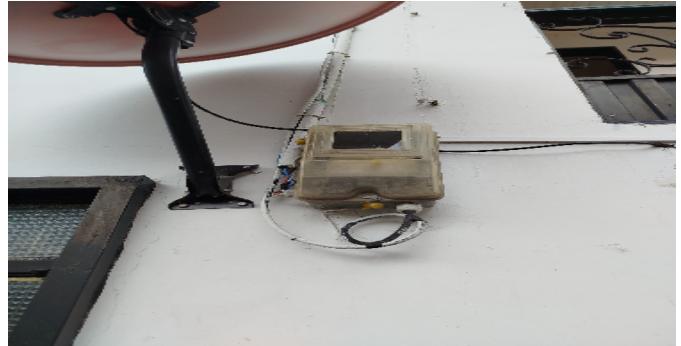
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 1



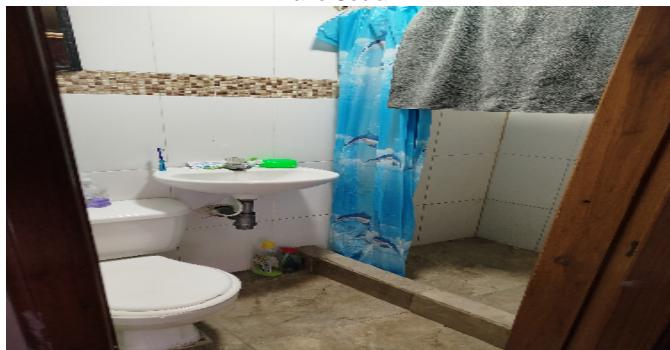
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble





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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1057782895



PIN de Validación: aa7alla53



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa7alla53



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa7alla53

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, motonetas, 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

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



PIN de Validación: aa7alla53



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



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

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 22 N° 70 A - 101, APARTAMENTO S102B
Teléfono: 30 13276261



PIN de Validación: ae7a0a53



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



Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avaluos - Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	02 Feb 2022

RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 MARZO 2025 ae7a0a53
Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía 108.3101644
El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae7a0a53

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: aa7alla53



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