



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 18 A # 4 A - 80		
Barrio	LA FRANCIA		
Ciudad	Manizales		
Departamento	Caldas		
Propietario	CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO		

Oficina: CI 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: SEBASTIAN NOREÑA PEREZ

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 **CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO** ubicado en la KR 18 A # 4 A - 80 LA FRANCIA, 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 \$270,204,612 pesos m/cte (Doscientos setenta millones doscientos cuatro mil seiscientos doce).

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	ESQUINERO	84.50	M2	\$1,249,167.00	39.06%	\$105,554,611.50
Area Construida	ÁREA EN DOCUMENTOS	73.50	M2	\$1,900,000.00	51.68%	\$139,650,000.00
Otro	GARAJE 02	12.5	M2	\$2,000,000.00	9.25%	\$25,000,000.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$270,204,612
Valor en letras Doscientos setenta millones doscientos cuatro mil seiscientos doce Pesos Colombianos						

Perito actuante



GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-14 17:05:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	270,204,611.50
Proporcional	0	270,204,612	Valor asegurable	270,204,612
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1216714429	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	SEBASTIAN NOREÑA PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1216714429	Teléfono	3206838157
Email	sebastian.norena3905@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	75065533	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 18 A # 4 A - 80				
Conjunto	VILLA REAL 1				
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA FRANCIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El conjunto se encuentra ubicado en el conjunto Villa real 1, casa dos, en el municipio de Manizales. El inmueble a pesar de estar dentro de un conjunto con dos puertas de ingreso exclusiva para los ocupantes del conjunto no se encuentra bajo RPH.</p> <p>Al inmueble se llega así: Ingresando al barrio La francia se toma la carrera 18 A hasta el final de la calle donde se encuentra la portería 1.</p> <p>Distribución del inmueble: Casa distribuida en dos pisos con tres alcobas, dos baños, sala comedor, dos baños, cocina, patio interior, zona de ropas y terraza.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales</p>				

y exclusivos.

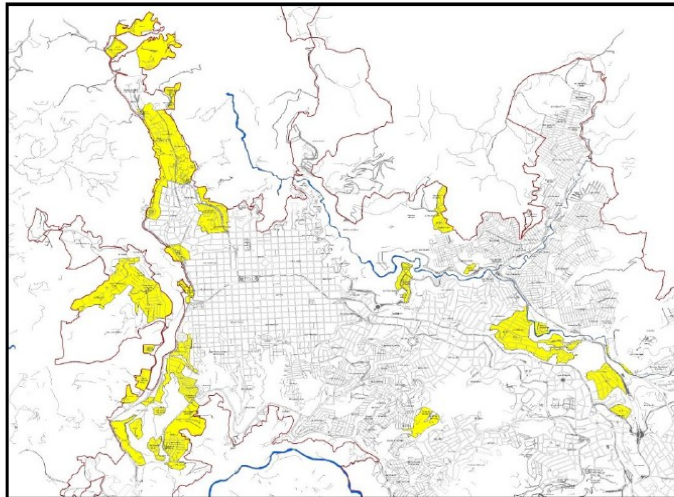
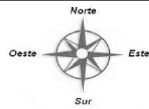
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	84.50		
AREA CONSTRUIDA		M2	73.50		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	84.50		
AREA CONSTRUIDA		M2	73.50		
AVALUO CATASTRAL 2025		PESOS	194095000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
ÁREA TERRENO		84.50			
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1		78			
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2		31.5			
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
ÁREA LOTE		M2	84.50		
AREA CONSTRUIDA		M2	73.50		
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		RESULTANTE AL APLICAR RETIROS E INDICE DE CONSTRUCCION	0		
Indice construcción		2.5	0		
Forma Geometrica		Frente			
Fondo		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	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				

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 0958 del 29 de agosto de 2017
Area Del Lote	84.50
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	NO
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACION URBANA
Indice DeOcupacion	RESULTANTE AL APLICAR AISLAMIENTOS Y EL Ic
Indice DeContruccion	2,5
Antejardin	1m APROXIMADAMENTE (MEDICIÓN DURANTE LA VISITA DE CAMPO)
AislamientoPosterior	9M2
Aislamiento Lateral	NO
Altura Permitida	3
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Inmueble ubicado en el barrio Villa real , ambito normativo 6.1 en la ciudad de Manizales. Indice de construcción 2,5, aislamientos posteriores de acuerdo a la normativa general para estartos 3 en adelante de 9 m2. Se valora el área descrita en documentos: 73,50 m2.



AN 6.1



CONVENCIONES:
 Ámbito normativo ■
 Límite subsectores ■
 Límite predios —

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

SISTEMA NORMATIVO				ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION								
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Fronte lato m	Área Mínima	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplica regla para transferencia de derechos de construcción de las BIC y AIA) Según cuadro de equivalencias.	INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	INDICE DE OCUPACION	Altura Máxima en metros	Carpa Urbanística de Especia Publica (m2) "Se aplica sobre área útil construida a partir de 2.5 de índice de construcción.	ASLAMIENOTOS
CONSOLIDACION	CONSOLIDACION URBANA	RESIDENCIAL	AN-06	Existente	Existente	2,5	NA	2,5		La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar las retirar y aslamientar carrospandientes sobre ella las predios dispuertas para el proyecto. "Ver Anexo Norma General".	NA	Ver cuadro de aslamientar en el anexo Norma General
				Unicamente para proyectar que dispangan mínima el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazaleta). El área mínima destinada para parque o plazaleta será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el apravechamiento por debajo del espacio libre.	3,5	3,5		NA				

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1019	EscrituraDePropiedad	08/06/2018	1	Manizales
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
100-73507	01/04/2025	17001010400000331080	1800000142	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
2	Privado	100-73507	12.50	Mt2			Si	no	1
Observación	Garaje cubierto con pergola.								

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				

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Villa real es un sector residencial contiguo al barrio La Francia en el cual se ubican varios colegios y supermercados de cadena.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	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	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	38 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 con recubrimiento en cerámica en pisos y paredes.							

MAGNA SIRGAS: -75.529535
GEOGRAFICAS : 75° 31' 46.3254''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa Real	\$470,000,000	0.99	\$465,300,000	320 6712630	180	140	\$1,800,000	\$252,000,000
2	Alcazares	\$510,000,000	0.99	\$504,900,000	312 8057747	120	210	\$1,700,000	\$357,000,000
3	La Francia	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	311 6457633	100	150	\$1,900,000	\$285,000,000
Del inmueble						84.50	73.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$213,300,000	\$1,185,000	1.0	1.0	1.00	\$1,185,000
2	\$147,900,000	\$1,232,500	1.0	1.0	1.00	\$1,232,500
3	\$133,000,000	\$1,330,000	1.0	1.0	1.00	\$1,330,000
					PROMEDIO	\$1,249,166.67
					DESV. STANDAR	\$73,922.82
					COEF. VARIACION	5.92%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,249,167.00	AREA	84.50	TOTAL	\$105,554,611.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	73.50	TOTAL	\$139,650,000.00
VALOR TOTAL	\$245,204,611.50					

Observaciones: Se toma el valor promedio de terreno de acuerdo al estudio de mercado realizado. El estudio de mercado relaciona un valor por metro cuadrado construido de \$1.900.000 como limite superior el cual se aplica al avalúo presente dadas las condiciones de conservacion de los acabados.					
Enlaces: <div>1.-https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chipre-manizales-31239353d=22.-https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ls-alcazares-manizales-31476087d=23.-https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a572-c82834ea0c6c-1951728-b626-72b0</div>					

Plano

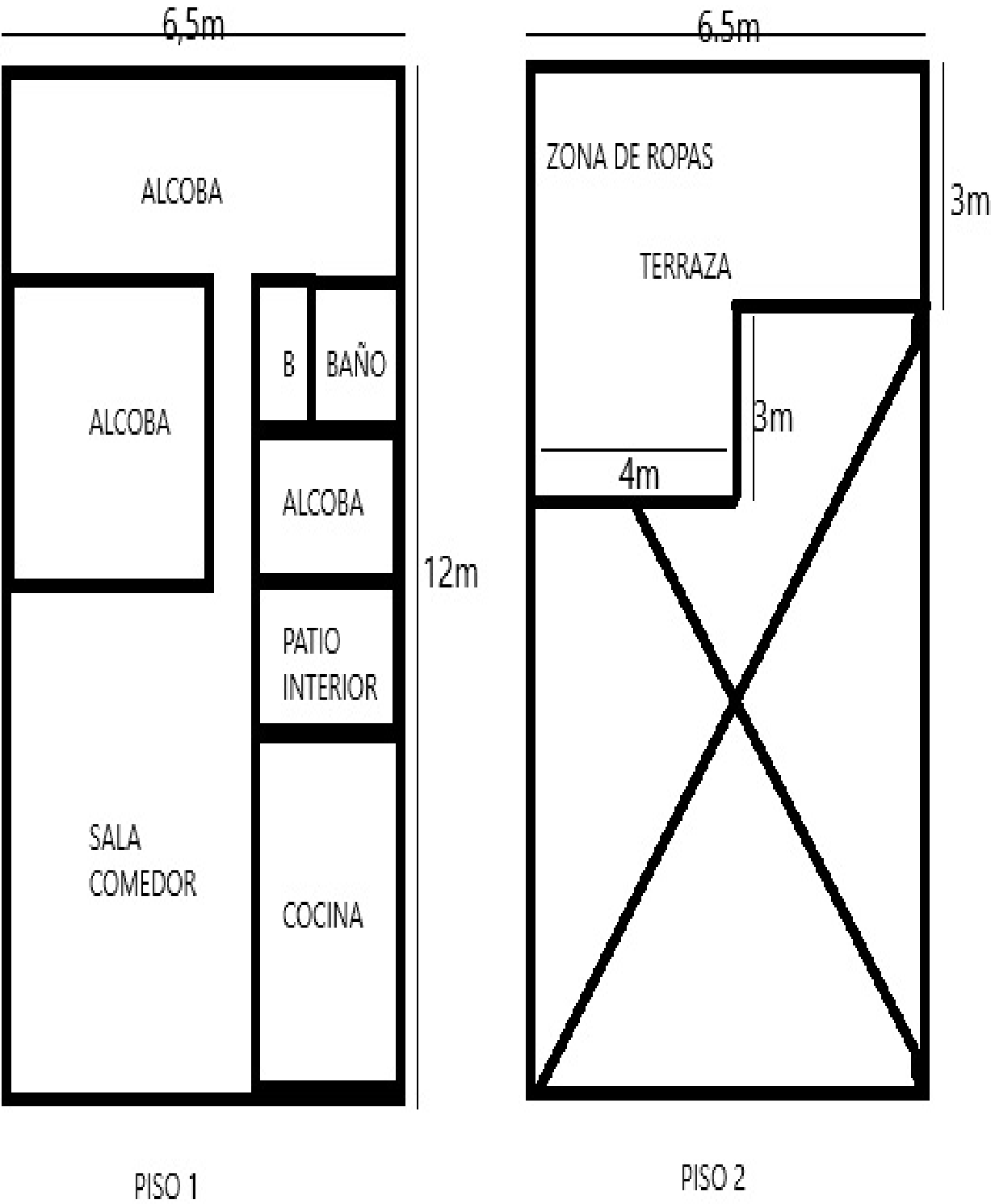


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



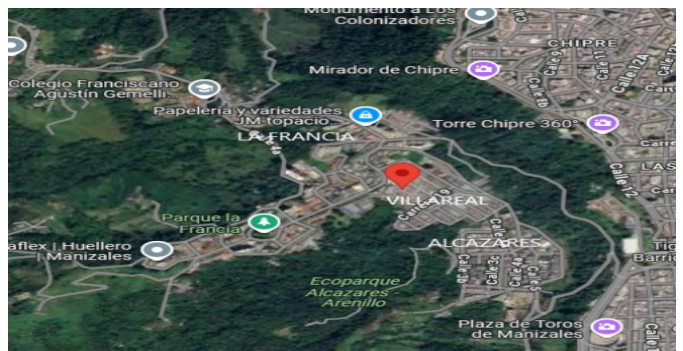
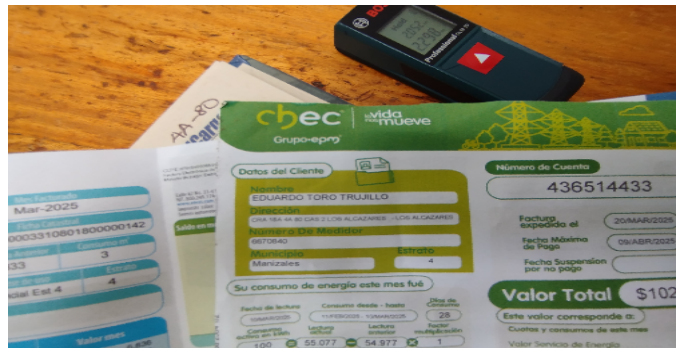
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Garaje





Sala



Comedor



Cocina



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Zona de Ropas



Terraza Inmueble



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 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 valorar 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-1216714429



PIN de Validación: ae7a0a53



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 avaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra actualizado y cuenta 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: ae7a0a53



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1216714429 M.I.: 100-73507

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: ae7a0a53



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



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 autobuses, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, 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: ae7a0a53



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 - Daños

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 1327626 1



PIN de Validación: ae7a0a53



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 alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía n.º 62101644.

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

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: ae7a0a53



RAA AVALUO: LRCAJA-1216714429 M.I.: 100-73507