



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130638186

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	KAREM CAICEDO CASTILLO
NIT / C.C CLIENTE	1130638186
DIRECCIÓN	CARRERA 108 # 60A-26 CONJUNTO RESIDENCIAL "JACARANDA" AP T-101 TORRE T
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 4
CIUDAD	Vivero Parque Residencial
DEPARTAMENTO	Cali
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
	16932186

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/08/2023
FECHA INFORME	22/08/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VIVERO PARQUE RESIDENCIAL UNIDAD DE GESTION 2			
NUM. ESCRITURA	6876	#NOTARIA	10	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			17/12/2021
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Res. # 76001-1-20-1094 del 19-04-2021			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL "JACARANDA"			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.247			

M. INMOB.	N°
APTO T 101	370-1070395
NRO. GARAJE	MATRICULA
Comunales	Comunales

#### OBSERVACIONES GENERALES

El conjunto Residencial Jacaranda, ubicado CARRERA 108 # 60A-26 AP T-101 TORRE T, cuenta con servicios públicos; sin embargo, le hace falta el medidor del agua.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

#### ACABADOS

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

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	Comunales	Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 174,000,006**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,000,006**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de la constructora con compromiso de instalación de servicio de acueducto y medidor.

#### NOMBRES Y FIRMAS

  
**ALEJANDRO REYES JIMENEZ**  
 Perito Actuante  
 C.C: 16932186  
 RAA: AVAL-16932186

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 400 UNDS
Garajes	Si tiene <b>No.</b> Comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO Nº 0373 DE 2014  
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	68.16	AVALUO	PESOS	S/I
AREA COMUN EXCLUSIVO OFICIOS	M2	3.43	CATASTRAL 2023		
AREA COMUN TERRAZA-BALCON	M2	1.49			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.16

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 108 # 60A-26 CONJUNTO RESIDENCIAL "JACARANDA" AP T-101 TORRE T | Vivero Parque Residencial | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 6876, fecha: 17/12/2021, Notaría: 10 y ciudad: Cali.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. 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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 101 TR T	68.16	M2	\$2,552,817.00	100.00%	\$174,000,006.72
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$174,000,006</b>
Valor en letras	Ciento setenta y cuatro millones seis Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$174,000,006</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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>Actualidad edificadora:</b>	Sector con desarrollo de vivienda multifamiliar tipo VIS en edificios de 5 hasta 10 pisos.

### SALVEDADES

**Jurídica:** LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 001 hipoteca abierta.

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

**Garaje:** El apartamento no tiene garaje, el conjunto cuenta con una bahía comunal de garajes sencillos sin cubierta con capacidad de 200 cupos. Información entregada en visita.

**Entorno:** El conjunto Residencial Jacaranda, está ubicado en el sur de la ciudad, se ingresa por la carrera 109 y la calle 48, barrio Vivero, Parque Residencial, está cerca de centros comerciales y almacenes de cadena, como La 14 del Valle del Lili, Jardín Plaza y Uni centro, entidades de servicio e institucional como la Clínica Fundación Valle del Lili, principales universidades como Universidad Autónoma, Universidad del Valle y colegios, cercanía a estaciones del Sistema de Transporte Masivo MIO.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6876, Fecha escritura: 17/12/2021, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: Cali, Administración: No definida, Total unidades: 400, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado.

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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento 101 torre T, es nuevo y se encuentra en obra gris tal cual se compromete a entregarlo la constructora Bolívar, es habitable cuenta con los servicios públicos instalados (falta por colocar el contador de agua en proceso de calibración).

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Jacaranda Obra GRIS	1	\$174,000,000	1.0	\$174,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,552,816.90	310 315 7550
2	Jacaranda Obra GRIS	1	\$174,000,000	1.0	\$174,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,552,816.90	310 315 7550
3	Jacaranda Obra GRIS	2	\$174,000,000	1.0	\$174,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,552,816.90	3103157550
<b>Del inmueble</b>		<b>101</b>		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	74.42	68.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,552,816.90
2	0	74.42	68.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,552,816.90
3	0	74.42	68.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,552,816.90
<b>2 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,552,816.90	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,552,816.90	<b>TOTAL</b>	\$173,999,999.90
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,552,816.90	<b>TOTAL</b>	\$173,999,999.90
VALOR TOTAL	\$174,000,006.72			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11407\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11407_archivopdflinks.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 108 # 60A-26 CONJUNTO RESIDENCIAL  
"JACARANDA" AP T-101 TORRE T | Vivero Parque Residencial I  
Cali | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

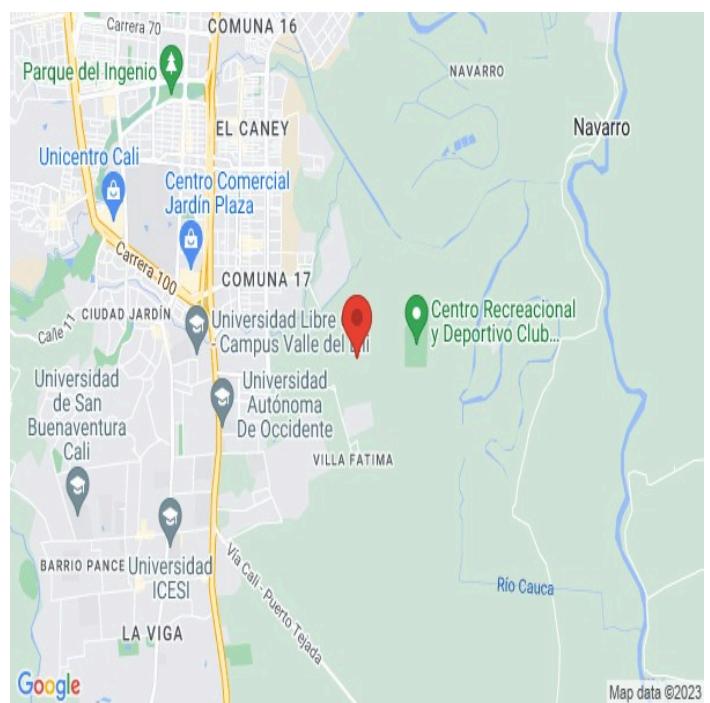
**Latitud:** 3.3603444

**Longitud:** -76.50297777777777

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 21' 37.2384''

**Longitud:** 76° 30' 10.7202''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

-  Torres de 5 pisos, en condominio cerrado
-  Parqueaderos comunes
-  Cancha múltiple
-  Salón social
-  2 zonas de Juegos Infantiles
-  Piscina para adultos y niños
-  Balcón
-  Zona de BBQ
-  Vestier en la alcoba principal
-  Espacio múltiple pensado para desarrollar como tercera alcoba
-  Espacio junto a la alcoba principal el cual puede ser una cuarta alcoba o un segundo vestier y estudio

PLANO  
Apartamento - Tipo 3 - Piso 2 y 3 - Acceso Izquierdo



**74,42 m<sup>2</sup>**

Área Construida

62,87 m<sup>2</sup> Área privada

CONSTRUCTORA  
**BOLÍVAR**



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1130638186**



PIN de Validación: 9ec1098b

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Dic 2021**

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  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: 9ec1098b



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: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**9ec1098b**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: 9ec1098b



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**Asunto:** Contestación solicitud proyecto JACARANDA apartamento TT-APT-101

Santiago de Cali, 22 de agosto del 2023

Sr(a), **KAREM CAICEDO CASTILLO**

Reciba un cordial saludo,

Agradecemos el voto de confianza depositado en nuestra compañía para adquirir su inmueble en el proyecto en referencia, y nos complace reiterar que el propósito fundamental de nuestra compañía es desarrollar proyectos que garanticen su satisfacción. Ahora bien, una vez expresado lo anterior, queremosos esta oportunidad informarle que hemos recibido su comunicación de fecha 22 de agosto, es así como, con aras de brindarle una mayor atención, nos permitimos manifestarles lo siguiente:

Reiteramos que la obligación de CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A. como desarrolladora del proyecto JACARANDA consiste en entregar los inmuebles que lo componen en condiciones de habitabilidad, es decir, dotado de los servicios públicos domiciliarios esenciales, como lo son el acueducto, alcantarillado y energía. Es así como, el inmueble TT-APT-101 que hace parte del proyecto JACARANDA, ubicado en Carrera 108 #60A-26 de la ciudad de Cali, le fue entregado con el funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios antedicho.

Ahora bien, le indicamos que en la actualidad nos encontramos llevando a cabo las obras necesarias para que la Empresa de Servicios Públicos de acueducto realice la instalación de los medidores definitivos en cada una de las viviendas que conforman JACARANDA Etapa 1, las cuales se encuentran en su etapa final. No obstante, vale la pena resaltar que una vez terminadas dichas obras, constructora Bolívar se compromete a entregar el inmueble con contador de agua y energía instalado.

Reviste de gran importancia precisar, que CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A es quien ha venido asumiendo el servicio público de acueducto de su inmueble, y lo seguirá haciendo hasta que se instale el medidor individual de su vivienda.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida a través de nuestros canales principales: Bolívar Contigo, página web, WhatsApp o nuestras líneas de atención telefónica; donde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderle.

Atentamente,

**Constructora Bolívar Cali S.A.**