



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-6333474_2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FREDDY ANDRES CAVICHE MINA	FECHA VISITA	26/08/2023
NIT / C.C CLIENTE	6333474	FECHA INFORME	28/08/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2) URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	Salomia	REMODELADO	
CIUDAD	Cali	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ		
IDENTIFICACIÓN	16932186		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBERTO JOSE ALVAREZ MONTANO Y OTRO			
NUM. ESCRITURA	2830 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	14	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010100049700210001900120023			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	50.01			

M. INMOB.	N°
Casa	370-798099

OBSERVACIONES GENERALES

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.

CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2)
URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	SI				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 241,925,766.20

VALOR ASEGURABLE \$ COP 241,925,766.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Integral a la casa

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE / Tratamientos urbanísticos: CONSOLIDACIÓN 2. El bien inmueble está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según la escritura pública No. 1766 del 23-06-2008 NOTARIA 14 de CALI, según la escritura pública suministrada, el área privada de la casa es de 79,88 m² (piso 1: 29,05 m²; piso 2: 29,64 m²; piso 3: 21,17 m²), de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio el área construida aproximada de la casa es de 94,20 m² (piso 1: 29,90 m²; piso 2: 31,50 m²; piso 3: 32,80 m²), la diferencia de áreas radica en la ampliación de una habitación adicional en el piso 3, no hay licencia de construcción de dicha ampliación.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-		AREA	M2	79.88	
AREA PRIVADA	M2	79.88		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	62227000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	94.20		AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.88	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2) URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL. | Salomia | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1766, fecha: 23/06/2008, Notaría: 14 y ciudad: Cali.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.		
Demanda / interés	Media				
Nivel de equipamiento		Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	400-500			
Escolar	Bueno	400-500			
Asistencial	Bueno	400-500			
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
Andenes					
Sardineles					
Vías Pavimentadas					
Transporte Público					
Acueducto		Tiene / No tiene	Sector		
Alcantarillado		SI	SI		
Energía Eléctrica		SI	Prendio		
Gas Natural		SI	SI		

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	70
Vida Remanente	55
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2) URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 2 pisos	79.88	M2	\$3,028,615.00	100.00%	\$241,925,766.20
TOTALES					100%	\$241,925,766.20
Valor en letras	Doscientos cuarenta y un millones novecientos veinticinco mil setecientos sesenta y seis Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$241,925,766.20
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: 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. CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2) URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Jurídica: Según Certificado de tradición 370-798099 se indica la siguiente información en la Anotación: Nro 009: ESCRITURA 1349 del 25-07-2011 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. Lo anterior no representa un estudio de títulos.

Garaje: En la zona verde o antejardín se encuentra zona de garaje cubierto sencillo.

Entorno: El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la carrera 1D, 2, 3, 5 y las calles 44, 47 y 52 se encuentra actividad comercial representada por comercio tipo informal, encontrándose locales comerciales destinados a la oferta de productos y servicios de diferentes sectores de la economía, hay presencia de entidades educativas, C.A.L.I 4, Almacén Cañaveral, Almacén la 14 de Calima, Centro Comercial La Estación, MAKRO, Olímpica de Manzanares, C.C. Único, SENA, Centro Comercial Carrera, la Terminal de Transportes, Colegio Republica de Israel, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 1766, Fecha escritura: 23/06/2008, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: Cali, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Ascensores: No

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El bien inmueble cuenta con buen estado de conservacion. Los acabados corresponden a los del estrato socioeconómico 3. La cocina fue remodelada hace aproximadamente hace 5 años.

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	KR 1DBIS # 46A-77 BRISAS DE ORIENTE P.H.	3	\$320,000,000	0.97	\$310,400,000	1	\$0		\$0	\$2,821,818.18	3152908769
2	KR 1D # 46A Esquina BRISAS DE ORIENTE P.H.	3	\$420,000,000	0.97	\$407,400,000	1	\$0		\$0	\$3,017,777.78	3012406920
3	C.R. Villa del Sol	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,486,842.11	3103168729
	Del inmueble	3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,821,818.18
2	15	135	135	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,017,777.78
3	15	76	76	1.0	1.0	1.0	0.98	0.95	0.93	\$3,246,250.00
	15 años									
									PROMEDIO	\$3,028,615.32
									DESV. STANDAR	\$212,423.35
									COEF. VARIACION	7.01%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,241,038.67	TOTAL	\$258,894,169.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,816,191.97	TOTAL	\$224,957,414.18
VALOR TOTAL	\$241,925,766.20			

Observaciones:

OFERTA 1. Casa en BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD HORIZONTAL, remodelada y ampliada en el frente voladío de 1 metro y en la parte posterior 1.5 metros, se adicionó una alcoba en el piso 3, con terraza y cuarto con baño en terraza, casa remodelada en su totalidad con cortinas eléctricas y 4 cámaras de seguridad. Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervenientes en la misma.

Enlaces:

1.-En Sitio

2.-En Sitio

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-sol/cal/8112449>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1 D # 46-A - 92 CASA B DEL BIFAMILIAR DOS (2)
URBANIZACION BRISAS DE ORIENTE PROPIEDAD
HORIZONTAL. | Salomia | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.4703944

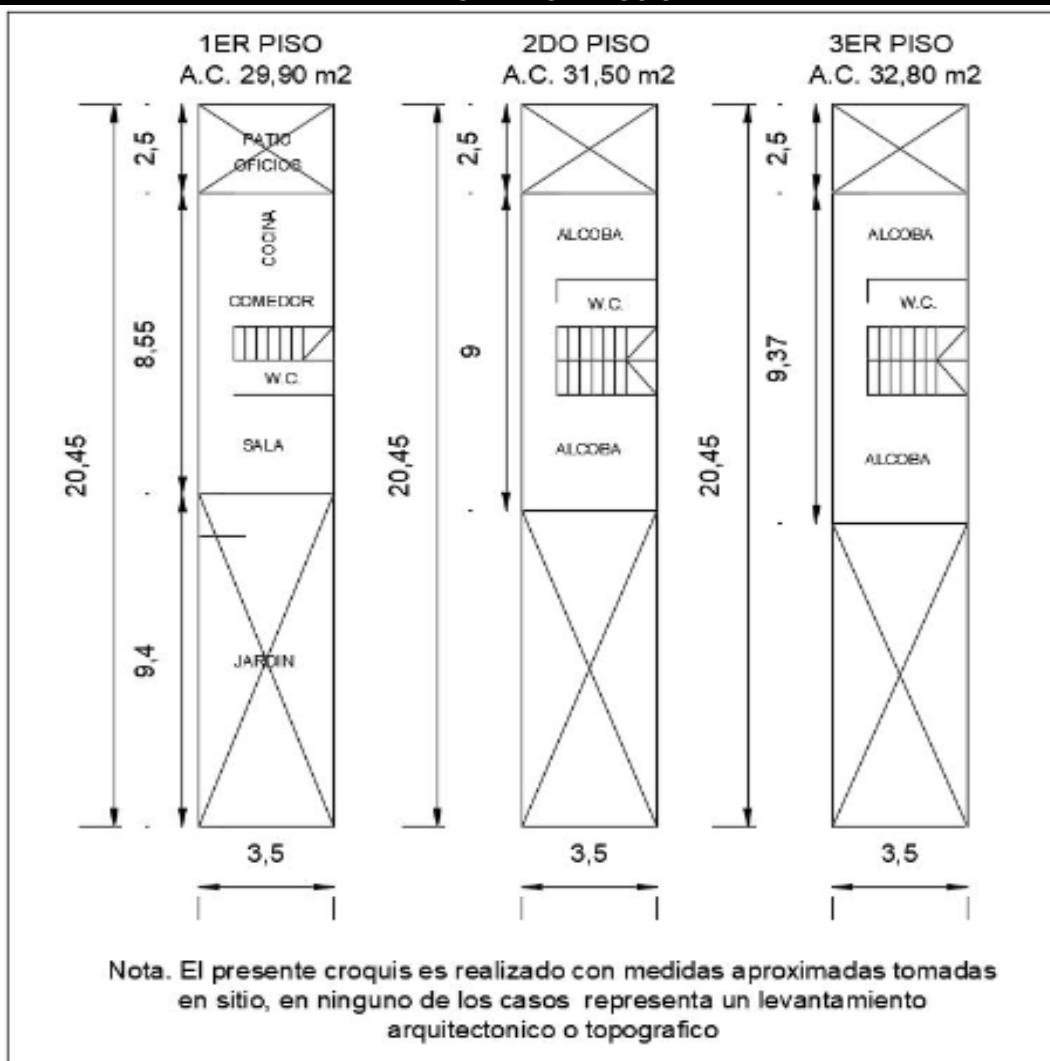
Longitud: -76.50626111111112

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 28' 13.4184''

Longitud: 76° 30' 22.539''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Escalera



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

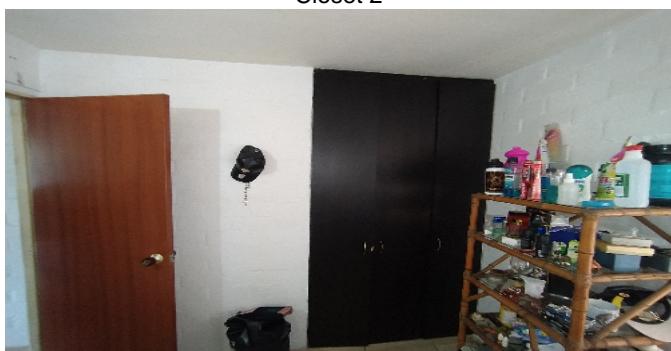
Closest 1



Habitación 3



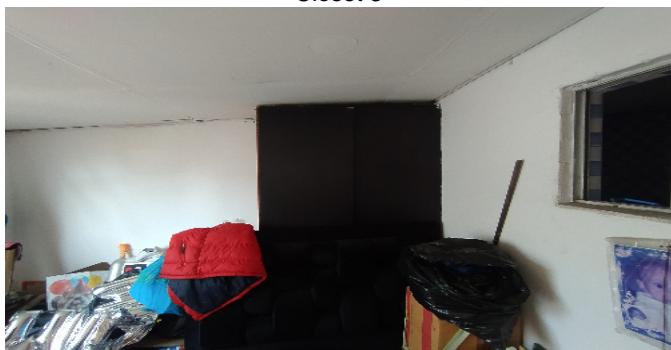
Closest 2



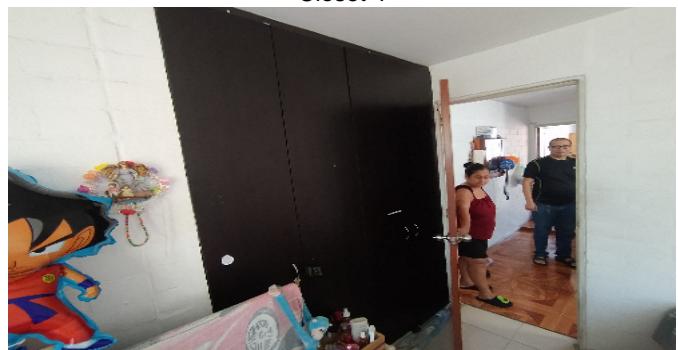
Habitación 4



Closest 3



Closest 4



Baño Social 1

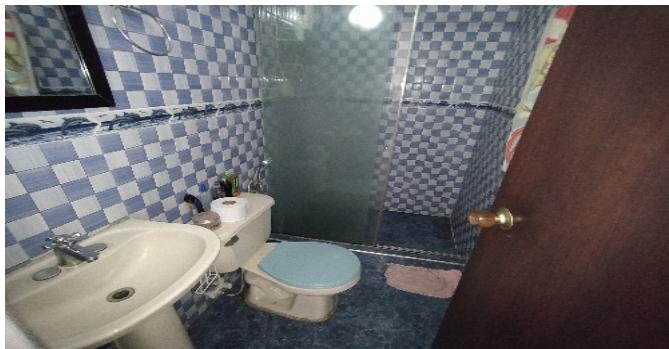


Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 3



Garaje



Jardin



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 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.

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-6333474_2



PIN de Validación: 9ec1098b



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



ANALOGICO
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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