



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA\_2024\_1061697273

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO VLADIMIR CARDONA AGUDELO	FECHA VISITA	06/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061697273	FECHA INFORME	09/01/2024
DIRECCIÓN	CALLE 96 # 15-14 LOTE 49 MANZANA B DEL BARRIO VILLA DEL SAMAN	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	VILLA DEL SAMAN	REMODELADO	
CIUDAD	Palmira	OCUPANTE	Arrendatario
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	JAIBLEIDY SILVA BETANCOURTH Y OTRO				
NUM.	2490 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	30/07/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Palmira	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	765200001000000172380000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrado.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
378-111171	Casa
378-111178	Retal adicional

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa de 2 pisos con nomenclatura urbana CL 96 # 15 - 14, ubicado en el barrio VILLA DEL SAMAN sector Ciudad del Campo, del municipio Palmira – Valle del Cauca. La principal vía de acceso es la Calle 101 por la cual circulan rutas de transporte público, sector con servicios públicos, sobre las vías principales del sector predomina el uso comercial.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,973,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,973,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 9 del certificado de tradición, compraventa de vivienda de interés social.

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: 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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial rural
Uso Compatible Según Norma	No indica
Uso Condicionado Según Norma	No indica
Uso Prohibido Según Norma	No Indica

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo alto mitigable por inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Area Lote	60 + 6.72 igual a 66.72 m2	Frente	4.56
Forma	Rectangulo	Fondo	14.74
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 109 de 2001 POT PALMIRA, Acuerdo 028 del 2014/02/06 Modifica normas urbanísticas
Antejardín	No indica
Uso principal	Residencial rural
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	No indica
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	No Indica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	44

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	96
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	63522000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	44.40
AREA PISO 2	M2	41.34

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	44.40
AREA PISO 2	M2	41.34

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	...VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 96 # 15-14 LOTE 49 MANZANA B DEL BARRIO VILLA DEL SAMAN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	M.I.:378-111171	60	M2	\$740,000.00	30.01%	\$44,400,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	85.74	M2	\$1,150,000.00	66.63%	\$98,601,000.00
Area de Terreno	Retal #4 MZ B- M.I.:378-111178	6.72	M2	\$740,000.00	3.36%	\$4,972,800.00
TOTALES					100%	\$147,973,800
Valor en letras			Ciento cuarenta y siete millones novecientos setenta y tres mil ochocientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$147,973,800

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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:** El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa de 2 pisos con nomenclatura urbana CL 96 # 15 - 14, ubicado en el barrio VILLA DEL SAMAN sector Ciudad del Campo, del municipio Palmira – Valle del Cauca. La principal vía de acceso es la Calle 101 por la cual circulan rutas de transporte público, sector con servicios públicos, sobre las vías principales del sector predomina el uso comercial.

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

**Garaje:** Garaje integral a la vivienda, en el antejardín.

**Entorno:** El uso residencial predomina en la mayoría de los inmuebles del sector, sobre los ejes viales principales como la calle 100 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 Parques, zonas verdes, iglesias, entre otros.

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La casa tiene reforzamiento estructural en la zona posterior, se colocaron vigas y columnas para ampliación, no fue suministrada licencia de construcción de dicha mejora. De igual manera, se ha remodelado la cocina y baño, instalación, reja y cubierta en la zona de antejardín.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad del Campo	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3215262967	60	70	\$1,150,000	\$80,500,000
2	Ciudad del Campo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3174321609	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	Ciudad del Campo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3215262967	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	Ciudad del Campo	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3215262967	60	95	\$1,150,000	\$109,250,000
Del inmueble						66.72	85.74		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,750,000	\$795,833	1.0	1.0	1.00	\$795,833
2	\$43,500,000	\$725,000	1.0	1.0	1.00	\$725,000
3	\$43,500,000	\$725,000	1.0	1.0	1.00	\$725,000
4	\$42,750,000	\$712,500	1.0	1.0	1.00	\$712,500
					PROMEDIO	\$739,583.33
					DESV. STANDAR	\$37,960.14
					COEF. VARIACION	5.13%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$740,000.00	AREA	66.72	TOTAL	\$49,372,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	85.74	TOTAL	\$98,601,000.00
VALOR TOTAL	\$147,973,800.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1900518-reddeempresariosinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1900518-reddeempresariosinmobiliarios</a>	2.- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1796773-reddeempresariosinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1796773-reddeempresariosinmobiliarios</a>	3.- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1728599-reddeempresariosinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1728599-reddeempresariosinmobiliarios</a>	4.- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1795839-reddeempresariosinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-yp1795839-reddeempresariosinmobiliarios</a>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**  
 CALLE 96 # 15-14 LOTE 49 MANZANA B DEL BARRIO VILLA  
 DEL SAMAN | VILLA DEL SAMAN | Palmira | Valle del Cauca

**COORDENADAS (DD)**

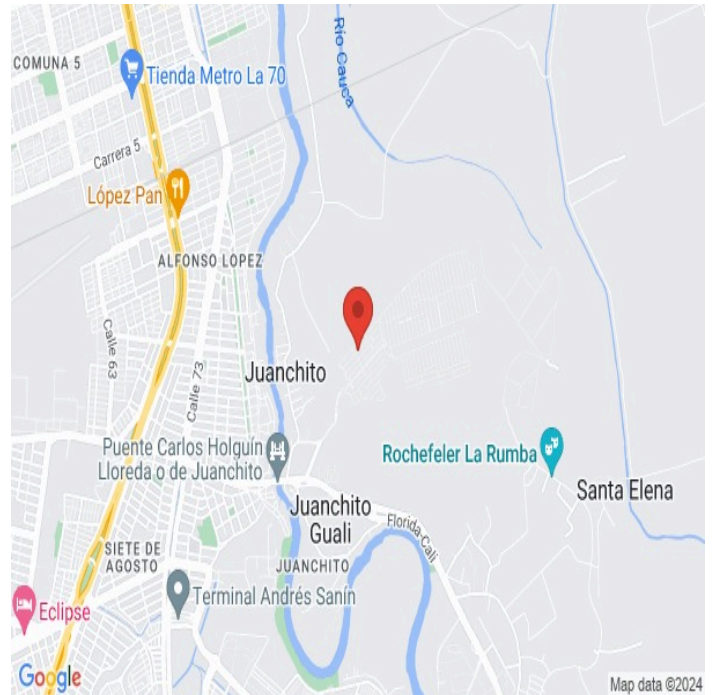
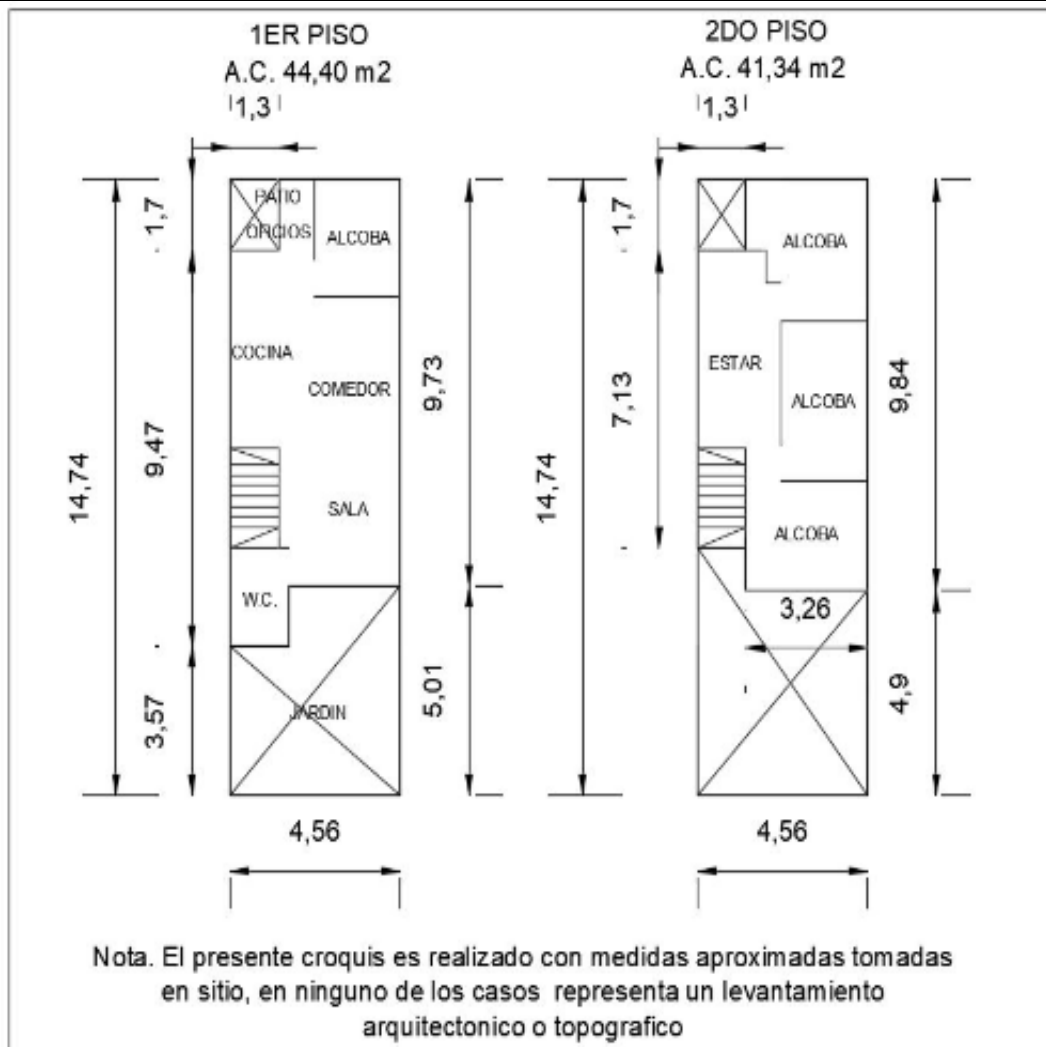
**Latitud:** 3.456858

**Longitud:** -76.469945

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 3° 27' 24.6882"

**Longitud:** 76° 28' 11.8014"


**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**




## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Antejardin



Antejardin





## 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 --- **Eta**

**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 avaluador 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\_2024\_1061697273**



PIN de Validación: a7be0a1d



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avaluador 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			
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>			
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: a7be0a1d



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 INSCRIPCION 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: 378-11178

Correo Electrónico: [alej@losrosales.com](mailto:alej@losrosales.com)

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

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

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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 16032186

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

a7be0a1d

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7be0a1d



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA\_2024\_1061697273 M.I.: 378-111178