



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1116157609

Fecha del avalúo	Fecha de visita	02/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 42A # 70A-55 APARTAMENTO 101 EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H. B/ CIUDAD 2000	
Barrio	CIUDAD 2000	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	ILIA CONSUELO MONTENEGRO MONTENEGRO	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FERNEY OCHOA ZAMBONI

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 **ILIA CONSUELO MONTENEGRO MONTENEGRO** ubicado en la CALLE 42A # 70A-55 APARTAMENTO 101 EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H. B/ CIUDAD 2000 CIUDAD 2000, de la ciudad de Cali.

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 \$112,676,200.00 pesos m/cte (Ciento doce millones seiscientos setenta y seis mil doscientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	39.26	M2	\$2,870,000.00	100.00%	\$112,676,200.00
TOTALES					100%	\$112,676,200

Valor en letras

Ciento doce millones seiscientos setenta y seis mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 RAA Nro: AVAL-16932186
 C.C: 16932186

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	112,676,200.00
Proporcional	0	112,676,200	Valor asegurable	112,676,200
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-11161 57609	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	FERNEY OCHOA ZAMBONI				
Tipo identificación	0	Documento	1116157609	Teléfono	3123059785
Email	ferney.ochoa1757@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	ILIA CONSUELO MONTENEGRO MONTENEGRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31879393	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 42A # 70A-55 APARTAMENTO 101 EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H. B/ CIUDAD 2000				
Conjunto	EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD 2000	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si

Observación	El bien inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 101 del EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal, localizado en el barrio Ciudad 2000, del municipio de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Las principales vías de acceso son la avenida Simón Bolívar o Calle 25 y la Carrera 69 y la Calle 42, vías por las cuales circulan rutas de transporte público, donde hay presencia de locales comerciales, cerca de parques, polideportivo Ciudad 2000, Terminal del MIO Simón Bolívar, Centro Comercial Santiago Plaza, entre otros.				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.26	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	39.26	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
AREA LIBRE COMUN	M2	18			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.26

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE, Tratamientos urbanísticos: CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA (C3). El apartamento 101 está sometido bajo régimen de propiedad horizontal, según títulos con área privada de 39,26 metros cuadrados (m2), y área de uso exclusivo de patio de 18 metros cuadrados (m2); de acuerdo a medidas aproximadas en sitio se encontró un área construida de 60,69 metros cuadrados (m2). Se recomienda realizar una reforma al reglamento de propiedad horizontal, con el fin de actualizar el área privada del apartamento 101.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Mapa general Buscar por ...

Escala 1: 310 Resultado Exportar: Selección

Capas: Edificabilidad

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover
1.7	1.5	Ver más	Ver más	Ver más		X

Capa: Edificabilidad indice de construcción adicional

ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remover
11810	1.5		X

Capa: Edificabilidad indice de construcción base

ID	Indice constr. base	Remover
11810	1.7	X

Capa: Tratamientos urbanísticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MADERADA (C3)	Ver más		X

Capa: Áreas de actividad

Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIIU	Actividades permitidas	R/
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	

Capa: Terrenos

ID predial	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana
991718		760010100169700970030000000000	01	00	16	97	009

Capa: Manzanas catastrales

Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
01	00	16	97	0097	X

Capa: Barrios y sectores

Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
1697	Ciudad 2000	4628.095	970360.010	X

Capa: Comunas

Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m ²)	Remover
16	Comuna 16	11634.690	4262326.320	X

Mapa: Uso de suelo

Capas

- POT 2014
- Movilidad
- Base clasificación del suelo
- Equipamientos
- Patrimonio
- Servicios públicos
- Ambiental
 - Estructura ecológica municipal
 - Amenazas y riesgos
 - Zonas de desbordamiento Tr 50 años
 - Tramos de desborde
 - Diques
 - Inundación pluvial
 - Inundación fluvial
 - Áreas susceptibles a licuación y cizallamiento lateral
 - Lagunas y pondajes propuestos
 - Riesgo y amenaza por movimientos en masa
 - Norma urbana
 - Espacio público
 - Norma rural
 - Unidades de Planificación Urbana
 - Expediente Municipal
 - Departamento Admin. Planeación
 - DAGMA
 - Secretaría de Bienestar Social
 - Secretaría de Cultura
 - Secretaría del Deporte y la Recreación
 - Secretaría de Educación Municipal
 - Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres

Leyenda

Y: 866816.7842m X: 1062120.1178m

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
470	EscrituraPH	11/02/2022	8	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1068885	31/01/2024	45.73	7600101001697009	Apartamento 7003000000000

Observación El bien inmueble no presenta afectaciones.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El bien inmueble no tiene garaje.

DEL ENTORNO

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	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El bien inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 101 del EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ, propiedad horizontal, localizado en el barrio Ciudad 2000, del municipio de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Las principales vías de acceso son la avenida Simón Bolívar o Calle 25 y la Carrera 69 y la Calle 42, vías por las cuales circulan rutas de transporte público, donde hay presencia de locales comerciales, cerca de parques, polideportivo Ciudad 2000, Terminal del MIO Simón Bolívar, Centro Comercial Santiago Plaza, entre otros.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escríptura de Propiedad Horizontal	470		Fecha escritura	11/02/2022	
Notaria escritura	8		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	No definida	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Portería	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 470, Fecha escritura: 11/02/2022, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: CALI, Administración: No definida, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Res. No. 76001-1-20-0160 del 17/06/2020 Curaduria Urbana 1 de Cali				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

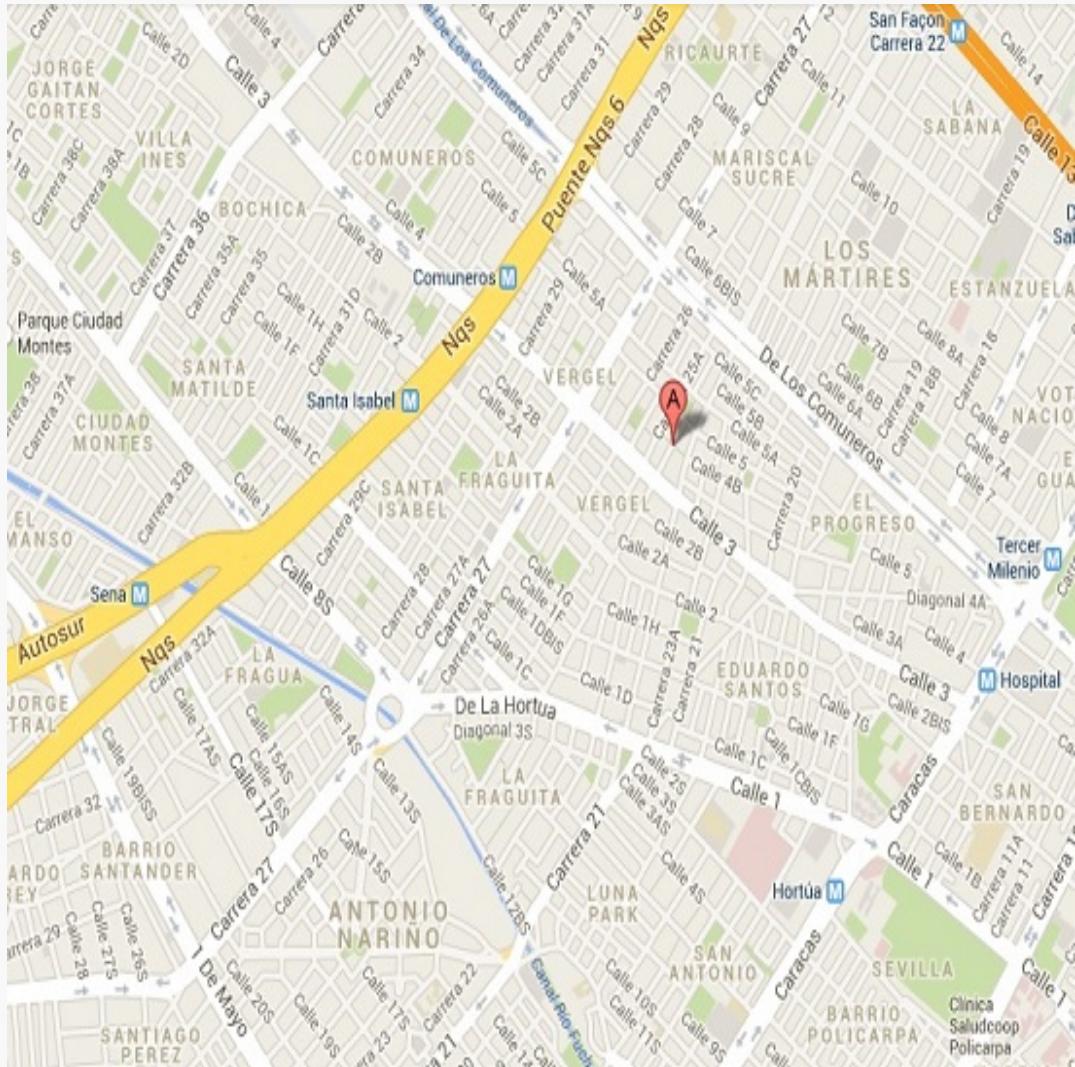
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación

Bien inmueble con acabados en buen estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 42A # 70A-55 APARTAMENTO 101 EDIFICIO BIFAMILIAR RODRIGUEZ P.H. B/
CIUDAD 2000 | CIUDAD 2000 | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.391399
GEOGRAFICAS : 3° 23' 29.0358''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.519120
GEOGRAFICAS : 76° 31' 8.832''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ciudad 2000	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,470,000.00	3002377661
2	Ciudadela Comfandi	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$		\$	\$2,566,500.42	3103858613
3	Vegas de Comfandi	5	\$143,500,000	0.95	\$136,325,000	0	\$		\$	\$2,726,500.00	3102861877
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	50	50	1.0	1.0	1.01	1.1	1.0	1.11	\$2,744,170.00
2	9	48.12	48.12	1.0	1.0	1.01	1.1	1.0	1.11	\$2,851,381.97
3	5	50	50	1	1.0	1.04	1.06	1.0	1.1	\$3,005,693.60
2 años								PROMEDIO	\$2,867,081.86	
								DESV. STANDAR	\$131,466.78	
								COEF. VARIACION	4.59%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,998,548.63	TOTAL	\$117,723,019.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,735,615.08	TOTAL	\$107,400,248.07
VALOR TOTAL		\$112,676,200.00		

Observaciones:

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 interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1-https://fincajal_elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-calle-sur-ciudad-2000-vp1800028-reddeempresariosinmobiliarios

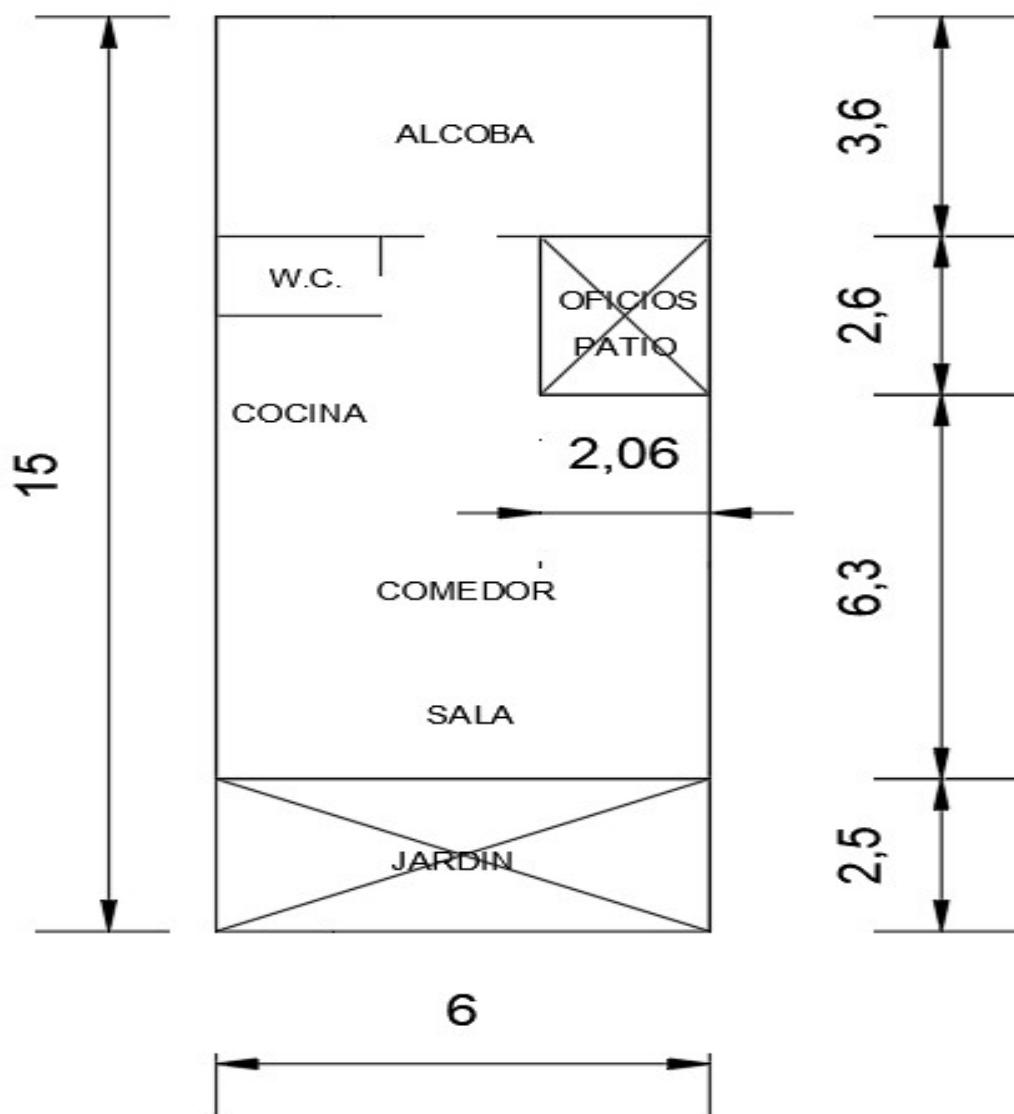
2-<https://www.fincajal.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudadela-comfandi/cal/10450140>

3-<https://www.fincajal.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/canev/cal/10486986>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

1ER PISO
A.C. 69,60 m²



Nota. El presente croquis es realizado con medidas aproximadas tomadas en sitio, en ninguno de los casos representa un levantamiento arquitectónico o topográfico

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



Sala Comedor



Cocina



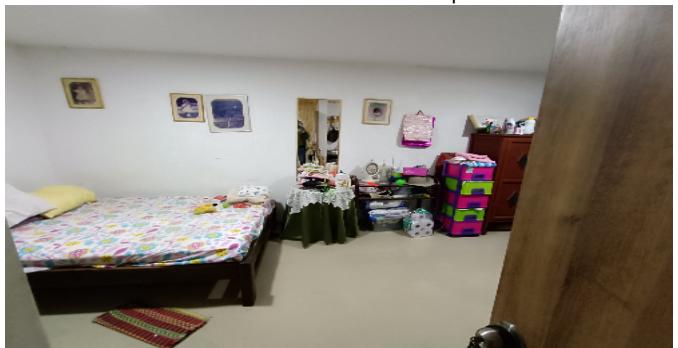
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

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 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-1116157609



PIN de Validación: a7be0a1d



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 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: a7be0a1d



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://anav.org.co
Carrera 12 # 100-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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: 3163214276

Correo Electrónico: dieztor00@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud o Cuálesquier otros programas de formación:

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación - Karo

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 de 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 Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1116157609 M.I.: 370-1068885