



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1121837494			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 108 60A- 26 CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA P.H. APARTAMENTO L-402 TORRE L		
Barrio	Vivero Parque Residencial		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	JORGE ANDRES SALAMANCA RODRIGUEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: ROBINZON REYES RAMIREZ

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 **JORGE ANDRES SALAMANCA RODRIGUEZ** ubicado en la CARRERA 108 60A- 26 CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA P.H. APARTAMENTO L-402 TORRE L Vivero Parque Residencial, 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 \$173,946,600.00 pesos m/cte (Ciento setenta y tres millones novecientos cuarenta y seis mil seiscientos).

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	402 TORRE L	70.71	M2	\$2,460,000.00	100.00%	\$173,946,600.00
TOTALES					100%	\$173,946,600
Valor en letras Ciento setenta y tres millones novecientos cuarenta y seis mil seiscientos Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

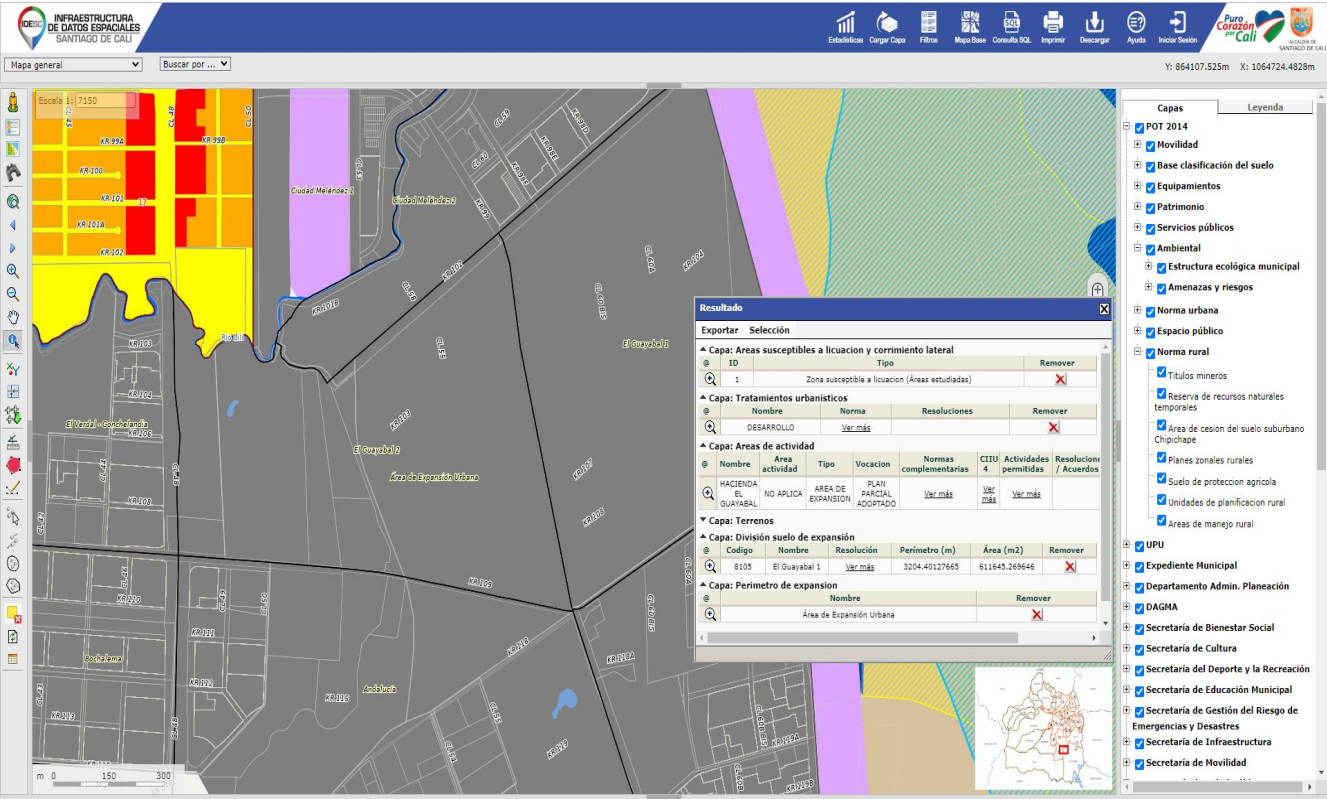
VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	173,946,600.00
Proporcional	0	173,946,600	Valor asegurable	173,946,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1121837494	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ROBINZON REYES RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1121837494	Teléfono	3145698949
Email	r3robi87@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JORGE ANDRES SALAMANCA RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1010199810	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 108 60A- 26 CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA P.H. APARTAMENTO L-402 TORRE L				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Vivero Parque Residencial	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	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 Unicentro, 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>77.08</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>70.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	77.08	AREA PRIVADA	M2	70.71	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>152.821.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	152.821.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	77.08																											
AREA PRIVADA	M2	70.71																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	152.821.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>70.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70.71	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>70.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	70.71	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70.71																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	70.71																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
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	Sector con desarrollo de vivienda multifamiliar tipo VIS, estrato 4.																												
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:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 6876 del 17-12-2021 NOTARIA DECIMA de CALI. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 373 de 2014 POT Cali. Tratamientos urbanísticos: DESARROLLO; Areas de actividad: AREA DE EXPANSION - PLAN PARCIAL ADOPTADO. El conjunto residencial Jacaranda fue sometido bajo regimen de propiedad horizontal, cuenta con licencia de construcción, cumple con la normatividad vigente.																												

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7216	EscrituraDePropiedad	31/10/2022	10	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1070248		0.257	XX1042399	Apartamento

Observación

El bien inmueble no presenta afectaciones o limitaciones al dominio.

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El conjunto residencial cuenta con bahia de garajes comunales (170) para vehiculos, garajes para motos y bahia externa de garajes para visitantes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 Unicentro, 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 de Propiedad Horizontal	6876		Fecha escritura	17/12/2021	
Notaria escritura	10		Ciudad escritura	CALI	
Valor administración	175000	Total unidades	340	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 6876, Fecha escritura: 17/12/2021, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: CALI, Administración: 175000, Total unidades: 340, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

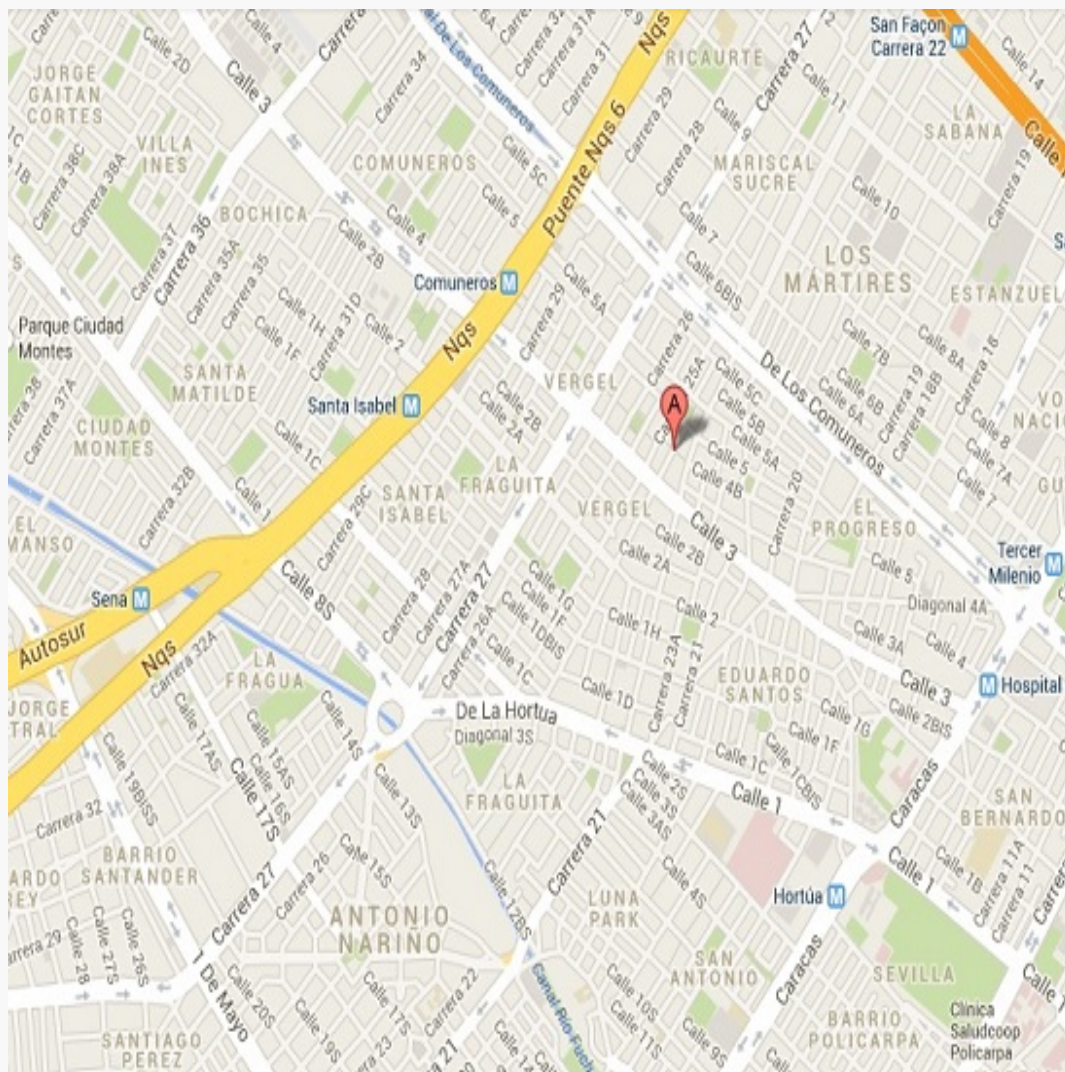
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartamento fue entregado por la constructora Bolivar en obra gris, en la visita de inspección se observa que los muros del apartamento fueron estucados. Apartamento habitable en buen estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 108 60A- 26 CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA P.H. APARTAMENTO L-402 TORRE L | Vivero Parque Residencial | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.360345

GEOGRAFICAS : 3° 21' 37.242''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.502976

GEOGRAFICAS : 76° 30' 10.7136''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	C.R. JACARANDA	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,418,328.38	3007821678
2	C.R. JACARANDA	4	\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$	0	\$	\$2,460,755.20	3103157550
3	C.R. JACARANDA	4	\$174,000,000	1	\$174,000,000	0	\$	0	\$	\$2,460,755.20	3103157550
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	77.08	70.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.02	1.02	\$2,466,694.95
2	2	77.08	70.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,460,755.20
3	2	77.08	70.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,460,755.20
	2 años									
									PROMEDIO	\$2,462,735.12
									DESV. STANDAR	\$3,429.32
									COEF. VARIACION	0.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,466,164.43	TOTAL	\$174,382,487.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,459,305.80	TOTAL	\$173,897,513.15
VALOR TOTAL	\$173,946,600.00			

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 intervinientes en la misma.

Enlaces:
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta-bochalema/cali/10223161> 2-<https://www.constructoraboliviar.com/proyectos-vivienda/cali/jacaranda-vivero-parque-residencial> 3-<https://www.constructoraboliviar.com/proyectos-vivienda/cali/jacaranda-vivero-parque-residencial>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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**

Opción Para Futuro Desarrollo Alcoba



Opción Para Futuro Desarrollo Estar tv



Opción Para Futuro Desarrollo Vestier



Opción Para Futuro Desarrollo Vestier - Estudio



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



Muebles decorativos

74,42 m²

Área Construida

67,87 m² Área privada

CONSTRUCTORA
BOLÍVAR



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1121837494



PIN de Validación: c0b70b88



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18832188, 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- 18832188.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra Activo y se le ha asignado las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suab de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
16 Dic 2021Regimen
Regimen Acordado

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, las en suab de expansión sin plan parcial adoptado, las para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018Regimen
Regimen Acordado

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

- 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

Página 1 de 3



PIN de Validación: c0b70b96



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 BLA CR SAN FDO

Teléfono: 3778

Correo Electrónico: info@losrosales.com

RAA AVALUO: LRCAJA-1121837494 M.I.: 370-1070248
 Títulos Académicos, Certificados de Aprendizaje y programas de formación:
 Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación
 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(los) señor(los) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 15832185

El(los) señor(los) 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c0b70b96

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



PIN de Validación: c0b70b66



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1121837494 M.I.: 370-1070248