



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1089844796

Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 3B # 93-78	
Barrio	URB.HORIZONTES I ETAPA	
Ciudad	Cali	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	WILLIAM CAMACHO Y OTRO MARTINEZ	

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: YHON FREDY MELO CERON

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 **WILLIAM CAMACHO Y OTRO MARTINEZ** ubicado en la CALLE 3B # 93-78 URB.HORIZONTES I ETAPA, 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 \$174,580,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones quinientos ochenta mil).

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 de Terreno	Terreno	115.50	M2	\$870,000.00	57.56%	\$100,485,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	105.85	M2	\$700,000.00	42.44%	\$74,095,000.00
TOTALES					100%	\$174,580,000

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones quinientos ochenta mil 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	174,580,000.00
Proporcional	0	174,580,000	Valor asegurable	174,580,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10898 44796	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	YHON FREDY MELO CERON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1089844796	Teléfono	3138458906
Email	yhany0411@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	WILLIAM CAMACHO Y OTRO MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	94370638	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 3B # 93-78				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URB.HORIZON TES I ETAPA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Zona sur del municipio de Cali, sector denominado Urbanizacion Horizontes.</p> <p>Al inmueble se llega así: Las principales vías de acceso son la carrera 94 y la calle 4, vías secundarias de la ciudad, por las cuales circulan las rutas de transporte publico donde se desarrolla la actividad comercial del sector. Cerca esta C.C. Holguines Trade Center, C.C. Unicentro, C.C. Jardín Plaza, Universida del Valle, Tercera Brigada Batallon Pichincha, Fundación Valle del Lili, entre otros</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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):</p> <p>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> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115.50	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	63.84	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115.50	AREA DE TERRENO	M2	115.50
AREA PISO 1	M2	95.30	AREA PISO 1	M2	80.85
AREA PISO 2	M2	25	AREA PISO 2	M2	25

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	80.85			
Indice construcción	1.5	173.25			

Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	7		
-------------------------	------------	---------------	---	--	--

Fondo	16.50	Relación frente fondo	1:2		
--------------	-------	------------------------------	-----	--	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	373 de 2014
Area Del Lote	115.50
Forma Del Lote	Rectangulo
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial Predominante
Uso Compatible Norma	Comercio y servicios, mixtos
Uso Condicionado Norma	Mixtos, Comercio y servicios
Uso Prohibido Norma	No Indica
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	1.6
Antejardin	No indica
AislamientoPosterior	No indica
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	2 pisos y terraza
Densidad	No Indica
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	De acuerdo a titulos suministrados el área de terreno es de 115,50 m ² y el área construida de 63,84 m ² , de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio el área construida es de 120,30 m ² , de los cuales

105,85 m² son susceptibles de legalizar y cumplen con la norma.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Mapa general Buscar por ...

Escala 1: 80 Resultado Exportar Selección

Indice constr base Indice constr adicional Índice ocupación Normas volumétricas Normas complementarias Resoluciones Rer

1.5 1.5 Ver más Ver más Ver más

Indice constr adicional ID Indice constr adicional Resoluciones Fecha actualización Remover

10911 1.5 2014-12-01 X

Capa: Edificabilidad índice de construcción base

Capa: Tratamientos urbanísticos

Nombre Norma Resoluciones Remover

CONSOLIDACION 3 - CONSOLIDACION MODERADA Ver más X

Capa: Áreas de actividad

Nombre Área actividad Tipo Vocación Normas complementarias CIIU A pt

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL VER MÁS VER MÁS

PREDOMINANTE PREDOMINANTE PREDOMINANTE PREDOMINANTE

Capa: Terrenos

ID No. predial NPN Tipo avaluo Sector Comun

35346 F034800130000 76001010018090040013000000013 01 00 18

Capa: Manzanas catastrales

Código Nombre Perímetro (m) Área (m²) Remover

1809 Horizontes 1265.169 108484.949 X

Capa: Barrios y sectores

Código Nombre Perímetro (m) Área (m²) Remover

18 Comuna 18 12186.181 5589723.536 X

Capa: Comunas

m 0 1,5 3,0

Estadísticas Cargar Capa Filtros Mapa Base Consulta SQL Imprimir Descargar Ayuda Iniciar Sesión

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Y: 864948.4055m X: 1058835.6485m

Capas Leyenda

- POT 2014
- Movilidad
- Base clasificación del suelo
- Equipamientos
- Patrimonio
- Servicios públicos
- Ambiental
 - Estructura ecológica municipal
 - Amenazas y riesgos
- 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
- Secretaría de Infraestructura
- Secretaría de Movilidad
- Secretaría de Salud Pública
- Secretaría de Seguridad y Justicia
- Secretaría de Turismo
- Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
- Unidad Adm. Esp. Servicios Públicos
- Unidad Adm. Esp. Gestión Bienes Serv.
- Catastro

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4327	EscrituraDePropiedad	04/12/2023	23	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
370-95167	17/04/2024	76001010018090004001	Casa 3000000013

Observación

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 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	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>nmueble ubicado en: Zona sur del municipio de Cali, sector denominado Urbanizacion Horizontes.</p> <p>Al inmueble se llega así: Las principales vias de acceso son la carrera 94 y la calle 4, vias secundarias de la ciudad, por las cuales circulan las rutas de transporte publico donde se desarrolla la actividad comercial del sector. Cerca esta C.C. Holguines Trade Center, C.C. Unicentro, C.C. Jardín Plaza, Universida del Valle, Tercera Brigada Batallon Pichincha, Fundación Valle del Lili, entre otros</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1974	Edad Inmueble	50 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%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	1	Habitaciones	5
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

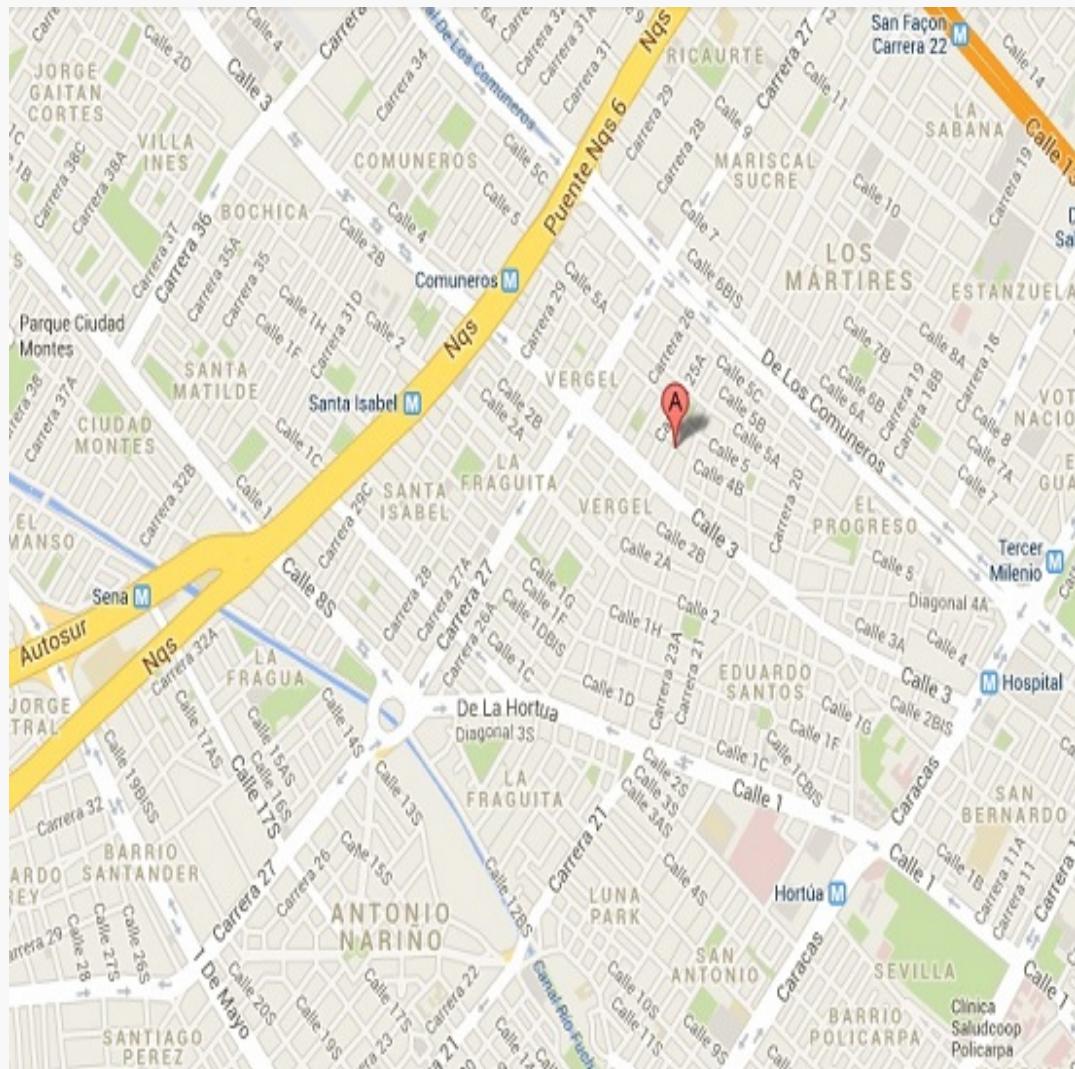
ACABADOS

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

Observación

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 3B # 93-78 | URB.HORIZONTES I ETAPA | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.374741
GEOGRAFICAS : 3° 22' 29.0676''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.548156
GEOGRAFICAS : 76° 32' 53.3616''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Melendez	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3154642471	90	200	\$1,250,000	\$250,000,000
2	Melendez	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3215262967	60	100	\$1,000,000	\$100,000,000
3	KR 94 A # 2 B Oeste - 57	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	3182594766	120	240	\$1,000,000	\$240,000,000
Del inmueble					115.50	105.85			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,500,000	\$916,667	1.0	0.95	0.95	\$870,833
2	\$52,000,000	\$866,667	1.0	1.0	1.00	\$866,667
3	\$111,500,000	\$929,167	1.0	0.95	0.95	\$882,708
				PROMEDIO	\$873,402.78	
				DESV. STANDAR	\$8,323.78	
				COEF. VARIACION	0.95%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$870,000.00	AREA	115.50	TOTAL	\$100,485,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	105.85	TOTAL	\$116,435,000.00
VALOR TOTAL		\$216,920,000.00				

Observaciones:

No se encontraron ofertas en la Urbanización Horizontes, las ofertas encontradas en el barrio Melendez y Altos de Melendez. Para la construcción se opta por el metodo costo de reposición.

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/melendez/cal/10597322>

2 - <https://fincaraz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-sur-melendez-vp1861011-reddeemprendosinmobiliarios>

3 - <https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sector-alto-jordan/cal/10814159>

REPOSICION

Costo Reposicion Casa

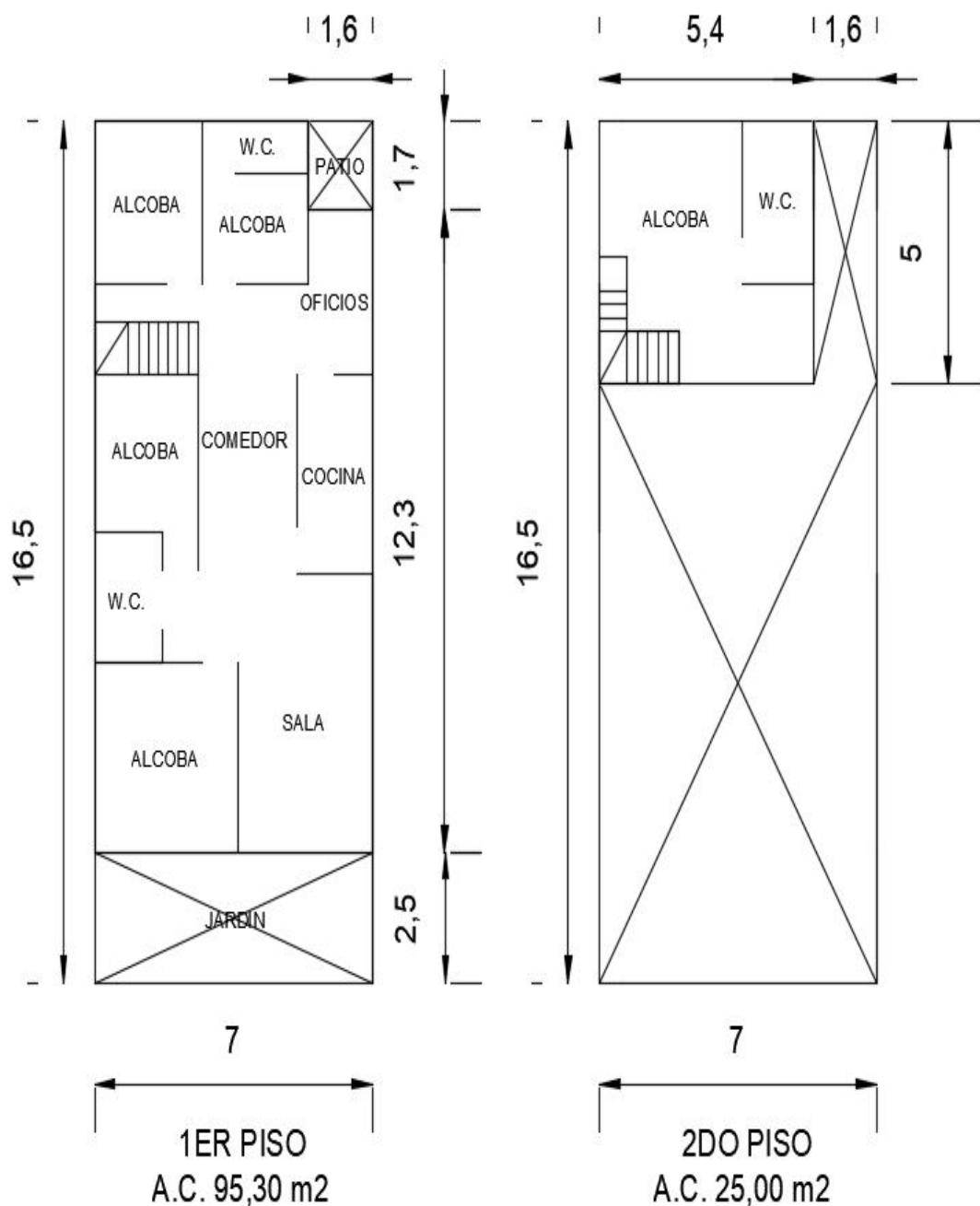
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	105.85
Area construida vendible	105.85
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$211,700,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,940,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	71.43 %
Fitto y corvin %	63.88 %
Valor reposición depreciado	\$700,728
Valor adoptado depreciado	\$700,000
Valor total	\$74,095,000

Observaciones: El bien inmueble objeto de avalúo está en buen estado de conservación, se calcula una edad aproximada de 50 años, un estado 2.5 y una vida útil de 70 años; se obtiene una edad en % de vida útil del 71.43% y una depreciación del 63.88%, la cual se multiplica por el valor a nuevo del metro cuadrado construido y se obtiene un valor adoptado depreciado de \$700.000.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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 Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



FOTOS General

Closest 3



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



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-1089844796



PIN de Validación: c0b70b66



Registro Abierto de Avaluadores

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



Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Límites geográficos de atención A.M.R.
En Bogotá 100 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 8007298814-2

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. 18932188, 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-18932188.

Alta de credibilidad de este certificado al registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra activo y se detallan los siguientes servicios en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1089844796 M.I.: 370-95167

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de Inscripción
22 Feb 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regímen
Regímen Asistido

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bienes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, bienes para el aprovechamiento agropecuario y demás Infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción
22 Feb 2018

Regímen
Regímen Asistido

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 vigencia hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se



PIN de Validación: e0b70b96



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



raja 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1089844796 M.I.: 370-95167

Correo Electrónico: alejandroreyesjimenez1995@gmail.com

TÍTULOS Académicos, Certificados de Aprendizaje y/o certificados de programas de formación:

Técnico laboral por Comptacencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidaciones - Cetis

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(s) señor(es) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(s) señor(es) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra el 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 lo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

e0b70b96

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que se posee en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: cd670666



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



Asociación Nacional de Accionistas
https://www.ana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C., Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1089844796 M.I.: 370-95167