



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1000943296			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	07/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ET 1 URB POBLADO CAMPESTRE		
Barrio	Poblado Campestre		
Ciudad	Candelaria		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	Juan Francisco Barrios Joly		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS ALBERTO PACHON MURIEL

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 **Juan Francisco Barrios Joly** ubicado en la KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ET 1 URB POBLADO CAMPESTRE Poblado Campestre, de la ciudad de Candelaria.

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 \$127,933,000.00 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones novecientos treinta y tres 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60.75	M2	\$964,000.00	45.78%	\$58,563,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	70	M2	\$991,000.00	54.22%	\$69,370,000.00
TOTALES					100%	\$127,933,000

Valor en letras  
Ciento veintisiete millones novecientos treinta y tres 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	127,933,000.00
Proporcional	0	127,933,000	Valor asegurable	127,933,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1000943296	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	CARLOS ALBERTO PACHON MURIEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1000943296	Teléfono	3044210975
Email	carlos.pachon1530@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Juan Francisco Barrios Joly				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9094620	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ET 1 URB POBLADO CAMPESTRE				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Candelaria	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Poblado Campestre	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Poblado Campestre se encuentra ubicado en el municipio de Candelaria, en el departamento del Valle del Cauca.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se accede principalmente a través de la carretera Panamericana (Ruta Nacional 25), la cual conecta con la ciudad de Cali, la capital del departamento. Cuenta con una red de servicios públicos que incluye agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En Poblado Campestre, se pueden encontrar diversos establecimientos comerciales que satisfacen las necesidades básicas de los habitantes, como el Herpo, tiendas de abarrotes, panaderías y pequeños comercios. Para compras más amplias, los residentes suelen desplazarse a centros comerciales en Candelaria o en Cali.</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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	
AREA DE TERRENO			M2	60.75	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	61	
AREA CONSTRUIDA			M2	88	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	36415000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	60.75	
AREA PISO 1			M2	35	
AREA PISO 2			M2	35	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.8	48.6	
Indice construcción			1.6	97.2	
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	4.5		
Fondo	13.50	Relación frente fondo	1:3		
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 VIS, casas y conjuntos de apartamentos cerrados, torres de 5 pisos de altura; desarrollados por la Constructora Bolivar.				

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.
---------------------------------	--

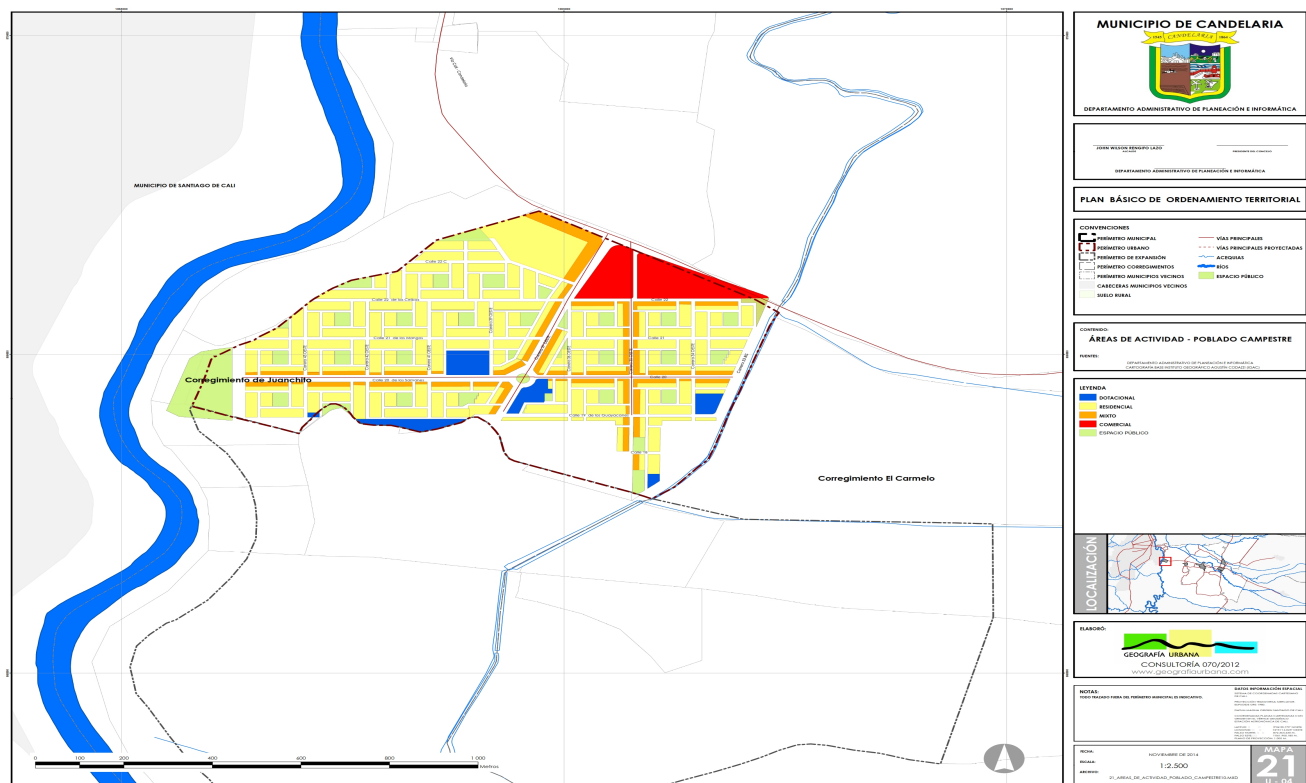
## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 14 de 2019 - Modificacion PBOT Candelaria
Area Del Lote	60,75
Forma Del Lote	Rectangulo
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
Uso Condicionado Norma	No aplica
Uso Prohibido Norma	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	1.6
Antejardin	No indica
AislamientoPosterior	No indica
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	No Indica
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza por Inundación Mitigada Contra Rio Cauca y Zanjón Tortugas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	De acuerdo a títulos suministrados el área de terreno del bien inmueble es de 60,75 m2, área verificada en sitio; de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio el área construida es de 70,00 metros

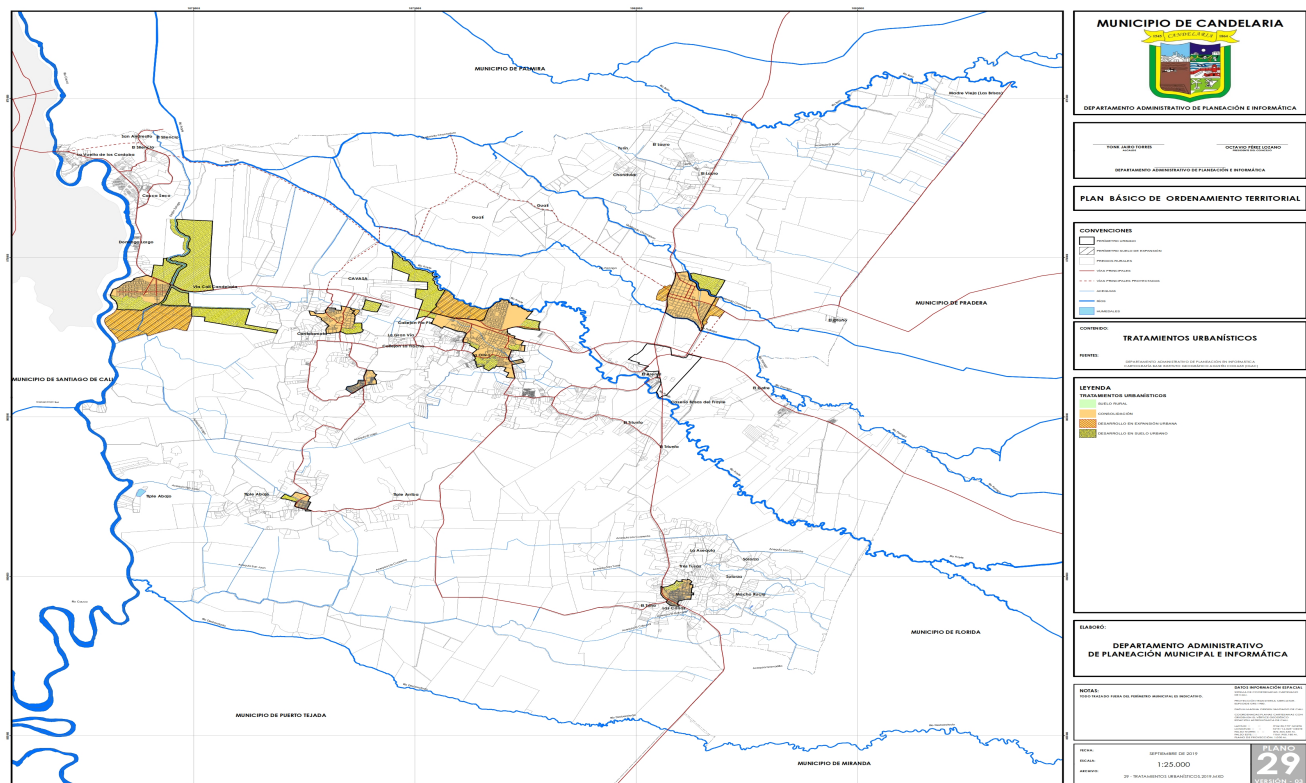
cuadrados, los cuales cumplen con la normatividad vigente y con los cuales se liquida el avalúo comercial.

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanistico





INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1574	EscrituraDePropiedad	31/03/1997	7	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-98202	25/03/2024	050000200013000	Casa

Observación

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

El bien inmueble no presenta afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Privado-Integral vivienda		20	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

El bien inmueble cuenta con área de garaje integrado a la casa en la zona de antejardin.

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	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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	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	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Poblado Campestre se encuentra ubicado en el municipio de Candelaria, en el departamento del Valle del Cauca. Se accede principalmente a través de la carretera Panamericana (Ruta Nacional 25), la cual conecta con la ciudad de Cali, la capital del departamento. Cuenta con una red de servicios públicos que incluye agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En Poblado Campestre, se pueden encontrar diversos establecimientos comerciales que satisfacen las necesidades básicas de los habitantes, como el Herpo, tiendas de abarrotes, panaderías y pequeños comercios. Para compras más amplias, los residentes suelen desplazarse a centros comerciales en Candelaria o en Cali. Las viviendas en Poblado Campestre presentan una variedad de tipologías, que van desde casas unifamiliares de estilo tradicional hasta modernos conjuntos residenciales con amenidades como piscinas, zonas deportivas y áreas de recreación. La arquitectura suele integrarse armoniosamente con el entorno natural, aprovechando las vistas panorámicas y la vegetación circundante.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	27 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	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

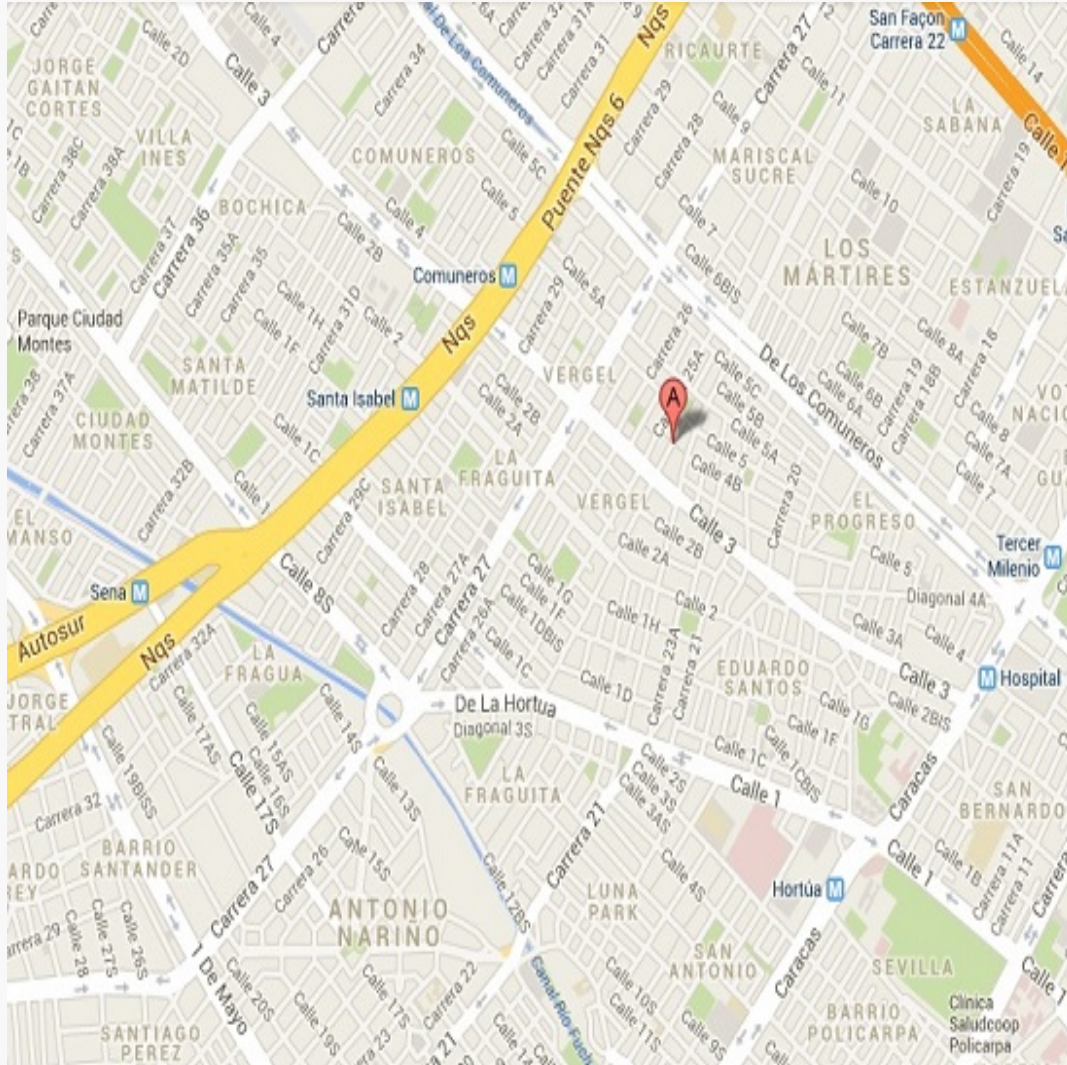
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: 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 bien inmueble presenta sus acabados originales, en buen estado de conservación, sin remodelaciones.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 34 C OESTE LT 133 I MZ 5 ET 1 URB POBLADO CAMPESTRE | Poblado Campestre | Candelaria | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.410922

GEOGRAFICAS : 3° 24' 39.3186''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.455014

GEOGRAFICAS : 76° 27' 18.0504''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Poblado Campestre CL 19B # 42A Oeste - 00	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3212327303	60.75	95	\$1,250,000	\$118,750,000
2	Poblado Campestre	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3215262967	60.75	110	\$1,220,000	\$134,200,000
3	MZ 5 CS 68 Poblado Campestre	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3163522554	60.75	121.50	\$1,300,000	\$157,950,000
Del inmueble						60.75	70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,000,000	\$938,272	1.0	1.0	1.00	\$938,272
2	\$55,800,000	\$918,519	1.0	1.0	1.00	\$918,519
3	\$70,050,000	\$1,153,086	1.0	0.9	0.90	\$1,037,778
					PROMEDIO	\$964,855.97
					DESV. STANDAR	\$63,919.79
					COEF. VARIACION	6.62%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$964,000.00	AREA	60.75	TOTAL	\$58,563,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$991,000.00	AREA	70	TOTAL	\$69,370,000.00
VALOR TOTAL	\$127,933,000.00					

Observaciones:

Las ofertas No. 1 y No. 2 corresponden a casas remodeladas y ampliadas, con mejores acabados. La oferta No. 3 fue verificada en sitio se conisdera con mejor ubicacion por estar en la zona comercial de Poblado Campestre, amplaida en su totalidad en los dos pisos.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/poblado-campestre/candelaria/10777272>

2-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1923535-reddeempresariosinmobiliarios>

3-En Sitio

REPOSICION

Casa Poblado Campestre

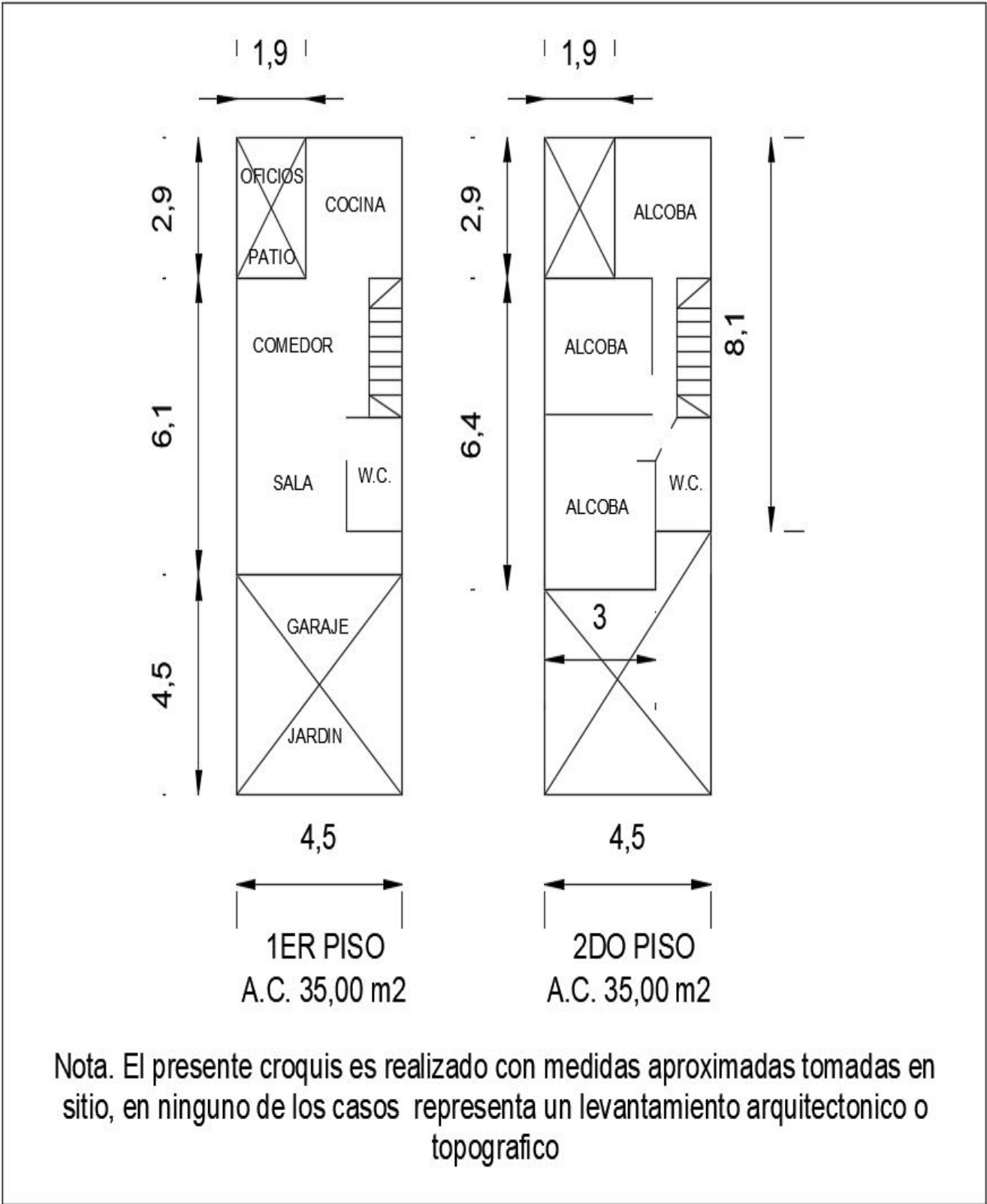
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	70
Valor M2 construido	\$1,694,608
Valor reposición M2	\$118,622,560
Valor reposición presupuesto M2	\$1,694,608
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	2 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,660,716
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	38.57 %
Fito y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$991,447
Valor adoptado depreciado	\$991,000
Valor total	\$69,370,000

Observaciones: El bien inmueble objeto de avalúo está en buen estado de conservación, se calcula una edad aproximada de 27 años, un estado 3.0 y una vida útil de 70 años; se obtiene una edad en % de vida útil del 38,57% y una depreciación del 40.30%, la cual se multiplica por el valor a nuevo del metro cuadrado construido y se obtiene un valor adoptado depreciado de \$991.000.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



## 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 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 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-1000943296





PIN de Validación: ea78De5t

<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 el avaluo con 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, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

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

## 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, lotes en suabo 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 2018Regimen  
Regimen Actualizado

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: ea750a5f



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 28 # 40A-50 AP 102 BLA CR SAN FCO

Teléfono: 378-98202

Correo Electrónico: [raa@raa.org.co](mailto:raa@raa.org.co)

**Títulos Académicos, Certificados de Aprendizaje y otros 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

ea750a5f

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



PIN de Validación: ea78Da5t



Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

**RAA AVALUO: LRCAJA-1000943296 M.I.: 378-98202**