



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-10498622

Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 7A # 15-39	
Barrio	Panamericano	
Ciudad	Santander de Quilichao	
Departamento	Cauca	
Propietario	Yolanda Lasso Mosquera y Noe Vifara Castillo	

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: JULIAN ANDRES GARCIA LOBOA

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 **Yolanda Lasso Mosquera y Noe Vifara Castillo** ubicado en la CALLE 7A # 15-39 Panamericano, de la ciudad de Santander de Quilichao.

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 \$188,062,550.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y ocho millones sesenta y dos mil quinientos cincuenta).

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	90.75	M2	\$890,000.00	42.95%	\$80,767,500.00
Area Construida	Casa 1 piso	72.35	M2	\$1,483,000.00	57.05%	\$107,295,050.00
TOTALES					100%	\$188,062,550

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones sesenta y dos mil quinientos cincuenta 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	188,062,550.00
Proporcional	0	188,062,550	Valor asegurable	188,062,550
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10498 622	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	JULIAN ANDRES GARCIA LOBOA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10498622	Teléfono	3152013418
Email	julian.garcia8622@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Yolanda Lasso Mosquera y Noe Vifara Castillo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34602847	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7A # 15-39				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Santander de Quilichao	Departamento	Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Panamericano	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En el barrio Panamericano, zona centro del municipio Santander de Quilichao. La nomenclatura física corresponde a la suministradas en el certificado de nomenclatura suministrado.</p> <p>Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la carrera 13, vía troncal la cual comunica a Santander de Quilichao con Cali y Popayan, sobre la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal, sobre esta vía se desarrolla la actividad</p>				

comercial, cerca esta la zona centro donde esta la Alcaldia, Parque Francisco de Paula Santander, Plaza de Mercado, locales comerciales, hoteles, almacenes y supermercados (D1, La Feria, Olimpica, entre otros), el Hospital Francisco de Paula Santander. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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	90.75	AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	70
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	39883000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90.75	AREA DE TERRENO	M2	90.75
AREA PISO 1	M2	72.35	AREA PISO 1	M2	72.35

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.8	72.6			
Indice construcción	2.4	217.8			

Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	6.6		
------------------	------------	--------	-----	--	--

Fondo	13.75	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	ACUERDO No. 007 de 2011 SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y SE MODIFICAN LOS ACUERDOS 022 DE 2002 Y 014 DE 2003
Area Del Lote	90.75
Forma Del Lote	Rectangulo
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial R3
Uso Compatible Norma	No indica
Uso Condicionado Norma	No indica
Uso Prohibido Norma	No Indica
Tratamiento	No Indica
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	2.4
Antejardin	No indica
AislamientoPosterior	No indica
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	No Indica
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

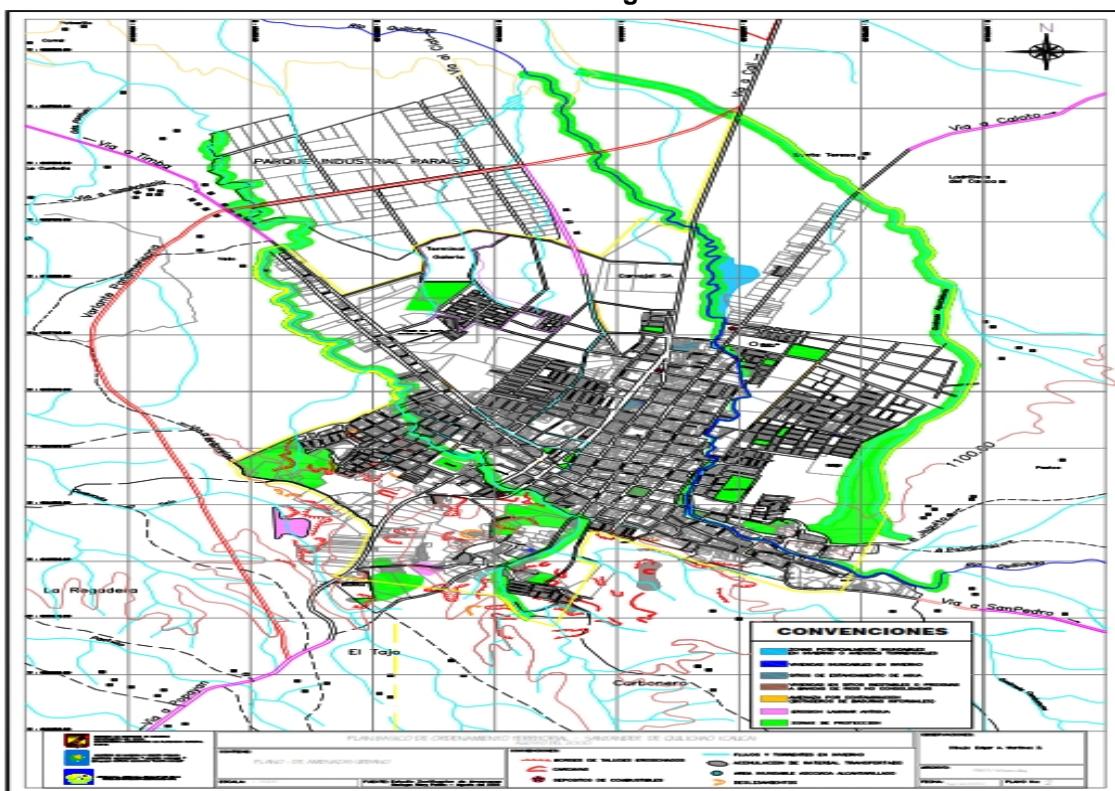
Observaciones Reglamentación urbanística:

El bien inmueble esta ubicado en el área de actividad Residencial R3 según ACUERDO No. 007 de 2011 SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y SE MODIFICAN LOS ACUERDOS 022 DE 2002 Y 014 DE 2003. La norma indica para esta área de actividad un Índice de ocupación de 0.8 y de construcción de 2.4, y altura máxima de 3 pisos. De acuerdo a títulos suministrados el área de terreno es de 90,75 m² la cual fue verificada en sitio, el área construida aproximada medida en sitio es de 72,35 m², los cuales cumplen con la normatividad vigente.

La licencia de construcción suministrada corresponde a la modalidad de ampliación del segundo piso, donde actualmente se observó la construcción de muros en ladrillo sin cubierta (45,20 metros lineales de muro en ladrillo).

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2958	EscrituraDePropiedad	18/12/2023	1	Santander de Quilichao

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
132-51870	09/04/2024	1969801000000721000	Casa 4000000000

Observación

El bien inmueble no tiene 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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda		10	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación

El bien inmueble cuenta con acceso y área para garaje integral a la casa, cubierto, sencillo. Actualmente usado como alcoba.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	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	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Inmueble ubicado en: En el barrio Panamericano, zona centro del municipio Santander de Quilichao</p> <p>Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la carrera 13, vía troncal la cual comunica a Santander de Quilichao con Cali y Popayán, sobre la cual circulan rutas de transporte público municipal e intermunicipal, sobre esta vía se desarrolla la actividad comercial, cerca esta la zona centro donde está la Alcaldía, Parque Francisco de Paula Santander, Plaza de Mercado, locales comerciales, hoteles, almacenes y supermercados (D1, La Feria, Olímpica, entre otros), el Hospital Francisco de Paula Santander.</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	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	LC-0319 del 22/11/2023				
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	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

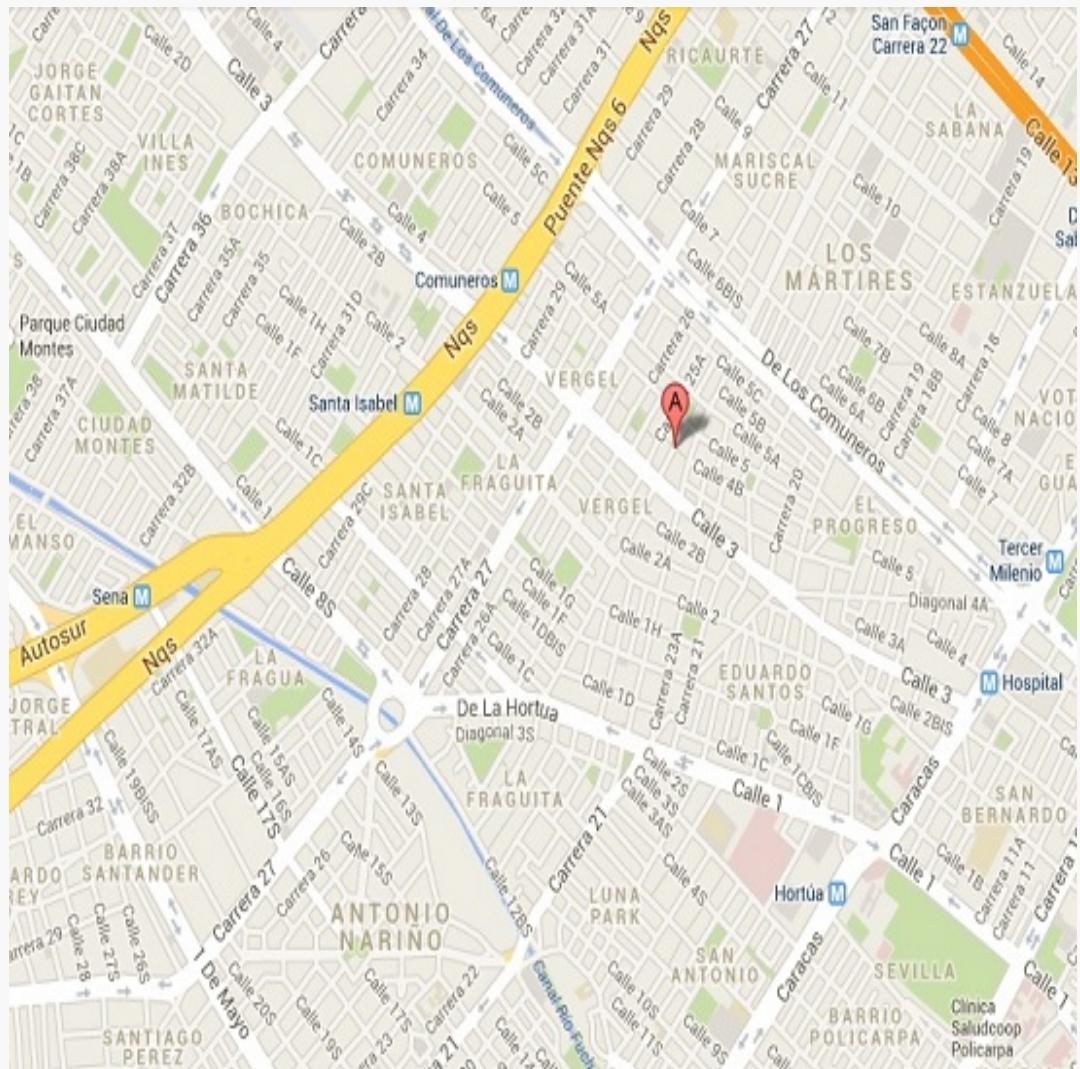
ACABADOS

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

Observación	El bien inmueble cuenta con una construcción con una edad aproximada de 10 años, en buen estado de conservación en sus acabados. Acabados sencillos. El inmueble presenta un buen estado de conservación, mantenimiento y distribución en su diseño, no se observaron daños ni fisuras. Cuenta con una buena ventilación e iluminación interior, se encuentra ubicado en un sector residencial.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 7A # 15-39 | Panamericano | Santander de Quilichao | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.01075

GEOGRAFICAS : $3^{\circ} 0' 38.6994''$

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.486578

GEOGRAFICAS : $76^{\circ} 29' 11.6802''$

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Panamericano CL 8 # 13-132	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3146323601	162	120	\$900,000	\$108,000,000
2	Panamericano	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000	3165370226	90	0	\$0	\$0
3	Santa Anita	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3127072883	90	165	\$1,500,000	\$247,500,000
Del inmueble				90.75	72.35				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$134,500,000	\$830,247	1.0	1.0	1.00	\$830,247
2	\$81,000,000	\$900,000	1.0	1.0	1.00	\$900,000
3	\$85,000,000	\$944,444	1.0	1.0	1.00	\$944,444
				PROMEDIO	\$891,563.79	
				DESV. STANDAR	\$57,564.28	
				COEF. VARIACION	6.46%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$890,000.00	AREA	90.75	TOTAL	\$80,767,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,483,000.00	AREA	72.35	TOTAL	\$107,295,050.00
VALOR TOTAL		\$188,062,550.00				

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1.-En Sitio Diego Paredes

2.-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santander-de-quilichao/santander-de-quilichao/105304202_g1_=1*1uj8hk*_up*MO_&gclid=CiWKCAYi4yyBhAgEiwADSEjelS_JG2EFFYq76HJ-u9K0Qz1_YKibHlkUclLedRAkaY4ai7qoT2k7xoC_kwQAvD_BwE3.-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-anita-i-etapa/santander-de-quilichao/7807613_g1=1*b_uekrnd*_up*MO_&gclid=CiWKCAYi4yyBhAgEiwADSEjelS_JG2EFFYq76HJ-u9K0Qz1_YKibHlkUclLedRAkaY4ai7qoT2k7xoC_kwQAvD_BwE

REPOSICION

Casa Panamericano

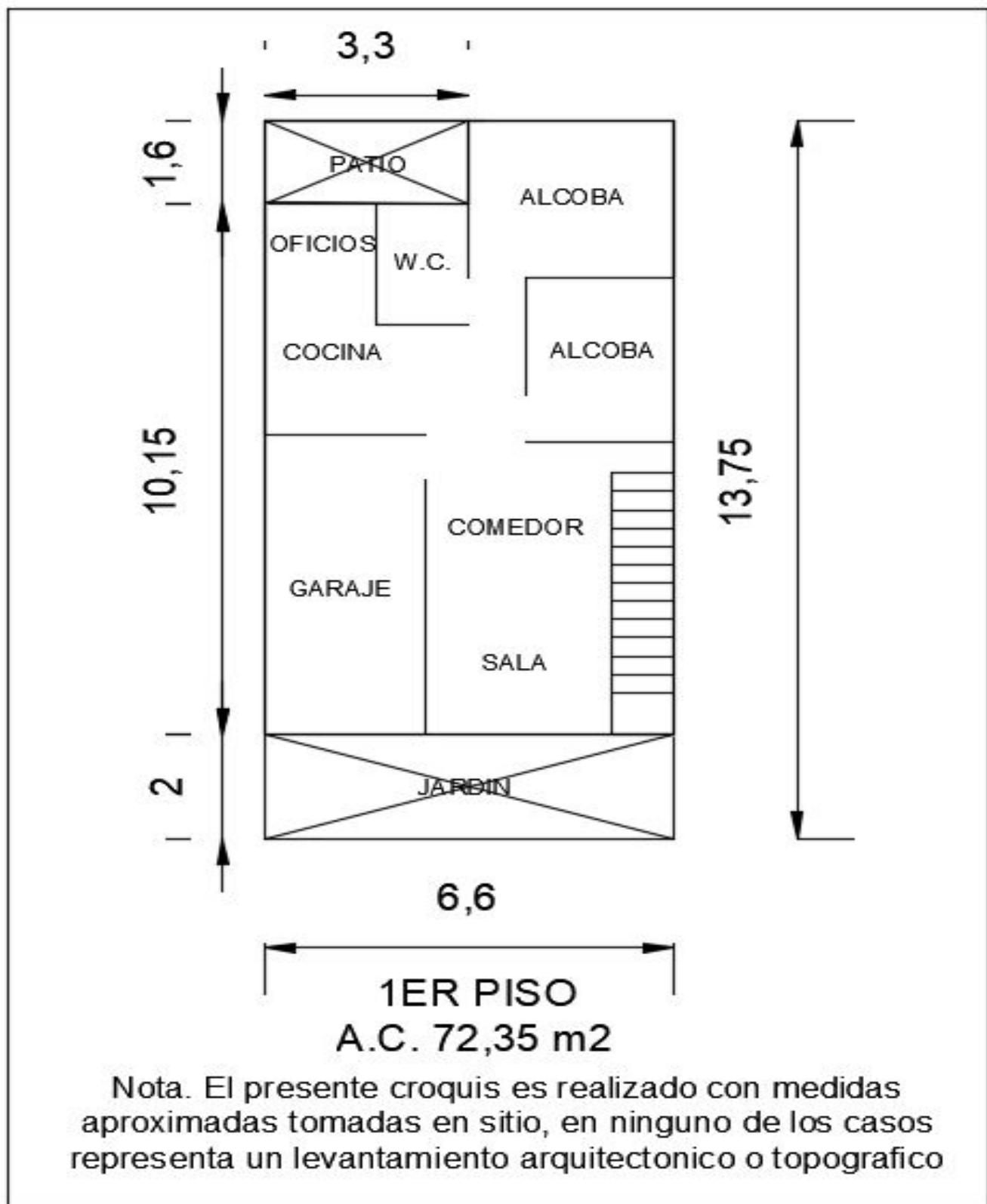
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.35
Area construida vendible	72.35
Valor M2 construido	\$1,740,526
Valor reposición M2	\$125,927,056
Valor reposición presupuesto M2	\$1,740,526
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,653,500
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fitto y corvin %	15.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,398,530
Valor adoptado depreciado	\$1,483,000
Valor total	\$107,295,050

Observaciones: El bien inmueble objeto de avalúo está en buen estado de conservación, se calcula una edad aproximada de 10 años, un estado 2.5 y una vida útil de 70 años; se obtiene una edad en % de vida útil del 14,296% y una depreciación del 15.42%, la cual se multiplica por el valor a nuevo del metro cuadrado construido y se obtiene un valor adoptado depreciado de \$1.483.000.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



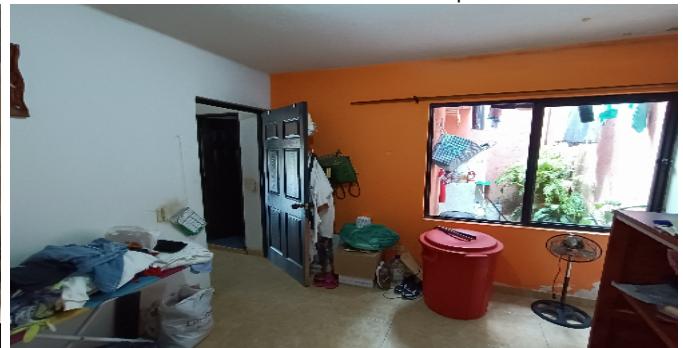
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Garaje



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 --- 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 valuaria 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 valuaria 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-10498622



PIN de Validación: es780aB



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



<https://www.ana.org.co>
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Registro G.C. - Decreto 300
Límites geográficos de atención A.M.R.
En Bogotá 100 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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 evaluador AVAL-18932188.

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

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 Aprobatorio

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 Aprobatorio

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: es760e61



<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-10498622 M.I.: 132-51870

Correo Electrónico: alejandroreyesjimenez1978@gmail.com

TÍTULOS ACADÉMICOS, CERTIFICADOS DE APRENDIZAJE Y OTROS PROGRAMAS DE FORMACIÓN:

Técnico laboral por Comptacencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidaciones

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 pueda 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

es760e61

El presente certificado es exigido en la República de Colombia de conformidad con la información que se posea 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: es780eB



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



Asociación Nacional de Aversiones
https://www.ana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas 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-10498622 M.I.: 132-51870