



QR validez del avalúo



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

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 Viafara Castillo		

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: 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 Viafara 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](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	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

<b>Código</b>	LRCAJA-10498622	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

**Datos del dirigido a:**

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	JULIAN ANDRES GARCIA LOBOA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10498622	<b>Teléfono</b>	3152013418
<b>Email</b>	julian.garcia8622@correo.policia.gov.co				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	Yolanda Lasso Mosquera y Noe Viafara Castillo				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	34602847	<b>Ocupante</b>	Propietario

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	CALLE 7A # 15-39				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Santander de Quilichao	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Panamericano	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> 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><b>Al inmueble se llega así:</b> La principal vía de acceso es la carrera 13, via troncal la cual comunica a Santander de Quilichao con Cali y Popayan, sobre la cual circulan rutas de transporte publico municipal e intermunicipal, sobre esta via se desarrolla la actividad</p>				



comercial, cerca esta la zona centro donde esta la Alcaldía, 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 <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	90.75		
AREA CONSTRUIDA		M2	0		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	91		
AREA CONSTRUIDA		M2	70		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	39883000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	90.75		
AREA PISO 1		M2	72.35		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	90.75		
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

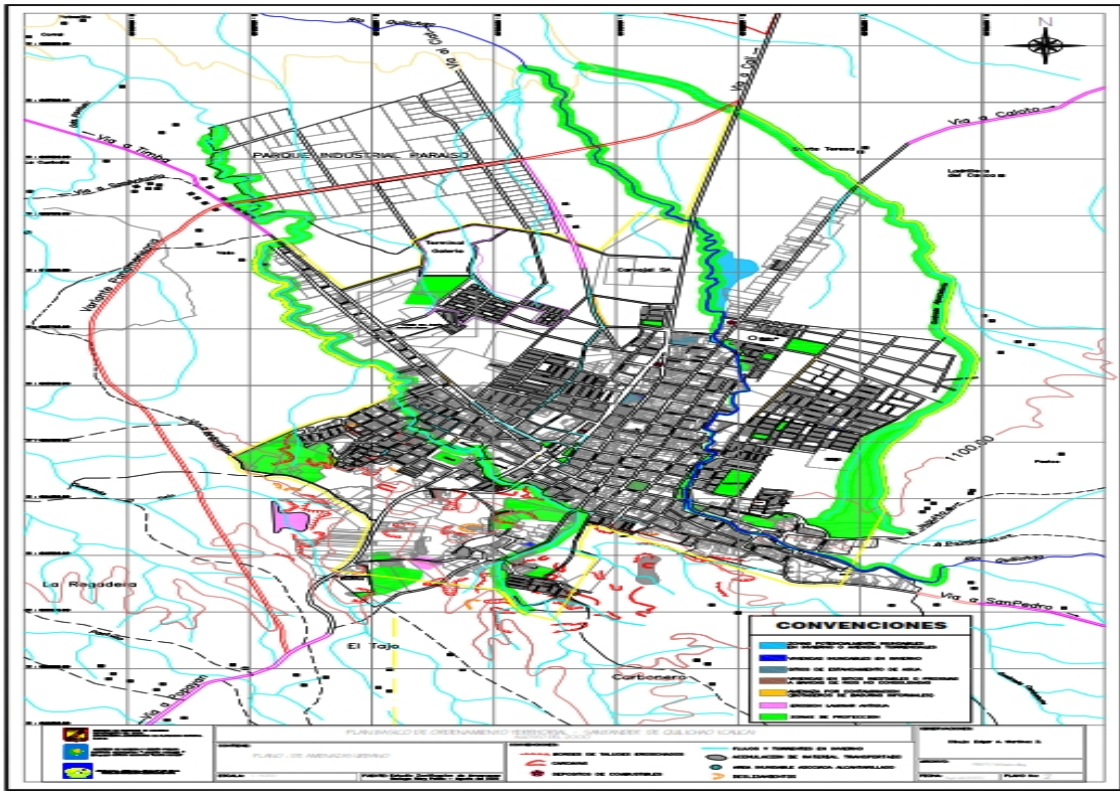
**Observaciones Reglamentación urbanística:**

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 BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y SE MODIFICAN LOS ACUERDOS 022 DE 2002 Y 014 DE 2003. La norma indca para esta area de actividad un Indice de ocupación de 0.8 y de construcción de 2.4, y altura maxima de 3 pisos. De acuerdo a titulos 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 modalida de ampliacion del segundo piso, donde actualmente se observo la construccion de muros en ladrillo sin cubierta (45,20 metros lineale 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	19698010000000721000 4000000000	Casa

Observación	El bien inmueble no tiene afectaciones o limitaciones al dominio. <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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			AMOBILAMIENTO 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><b>Inmueble ubicado en:</b> En el barrio Panamericano, zona centro del municipio Santander de Quilichao</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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 publico municipal e intermunicipal, sobre esta vía se desarrolla la actividad comercial, cerca esta la zona centro donde esta la Alcaldía, 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.</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 ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	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 ropas: 1, Jardín: 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 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° 0' 38.6994''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.486578

GEOGRAFICAS : 76° 29' 11.6802''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-En Sitio Diego Paredes

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santander-de-quilichao/santander-de-quilichao/105304207\\_gle111u8hkt\\*\\_up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAjw4yyBhAgEiwADSEjeLS\\_JG2EEFY076HJ\\_u9K0Qz1\\_YK8HkUclEdRAkaY4ai7ggTZk7xoC\\_kwQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santander-de-quilichao/santander-de-quilichao/105304207_gle111u8hkt*_up*MQ_&gclid=CjwKCAjw4yyBhAgEiwADSEjeLS_JG2EEFY076HJ_u9K0Qz1_YK8HkUclEdRAkaY4ai7ggTZk7xoC_kwQAvD_BwE)

3.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-anita-i-etapa/santander-de-quilichao/78076137\\_gle111uekn4\\*\\_up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAjw4yyBhAgEiwADSEjeLS\\_JG2EEFY076HJ\\_u9K0Qz1\\_YK8HkUclEdRAkaY4ai7ggTZk7xoC\\_kwQAvD\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-anita-i-etapa/santander-de-quilichao/78076137_gle111uekn4*_up*MQ_&gclid=CjwKCAjw4yyBhAgEiwADSEjeLS_JG2EEFY076HJ_u9K0Qz1_YK8HkUclEdRAkaY4ai7ggTZk7xoC_kwQAvD_BwE)

REPOSICION

Casa Panamericano

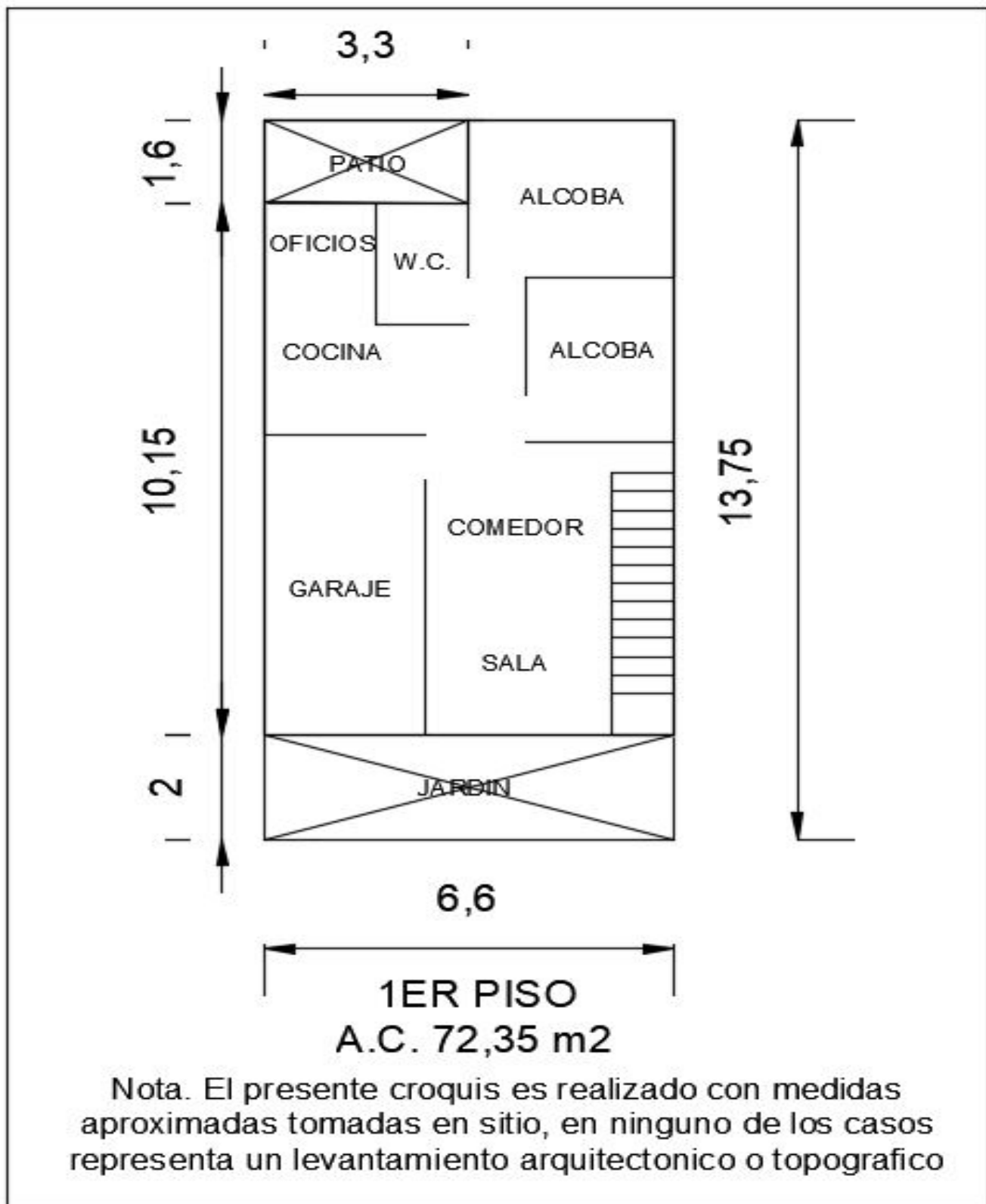
Depreciación Fitto y Corvini

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
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fito 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



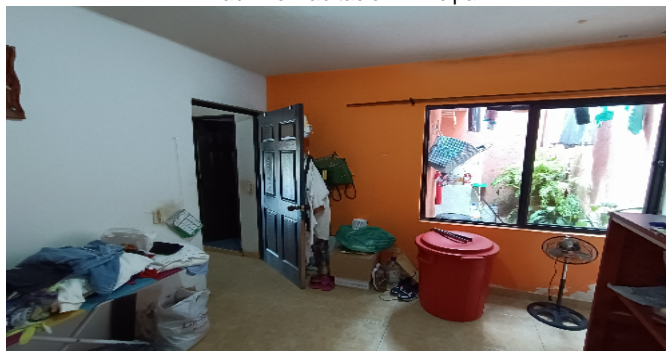
Escalera del inmueble



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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10498622



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 en Vigencia** 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 Acordado

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, 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 Acordado

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se

Página 1 de 3





PIN de Validación: ea750a5f



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



refaja 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 FDO

Teléfono: 313-5778

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 aparezca 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-10498622 M.I.: 132-51870**