



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1095912172-2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 99 # 42-80 CASA 110		
Barrio	Lili		
Ciudad	Cali		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	MARINA LOPEZ LOPEZ		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE LUIS SUAREZ MENDOZA

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 **MARINA LOPEZ LOPEZ** ubicado en la CARRERA 99 # 42-80 CASA 110 Lili, de la ciudad de Cali.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$398,433,780.00 pesos m/cte (Trescientos noventa y ocho millones cuatrocientos treinta y tres mil setecientos ochenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 2 pisos	139.41	M2	\$2,858,000.00	100.00%	\$398,433,780.00
TOTALES					100%	\$398,433,780
Valor en letras Trescientos noventa y ocho millones cuatrocientos treinta y tres mil setecientos ochenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

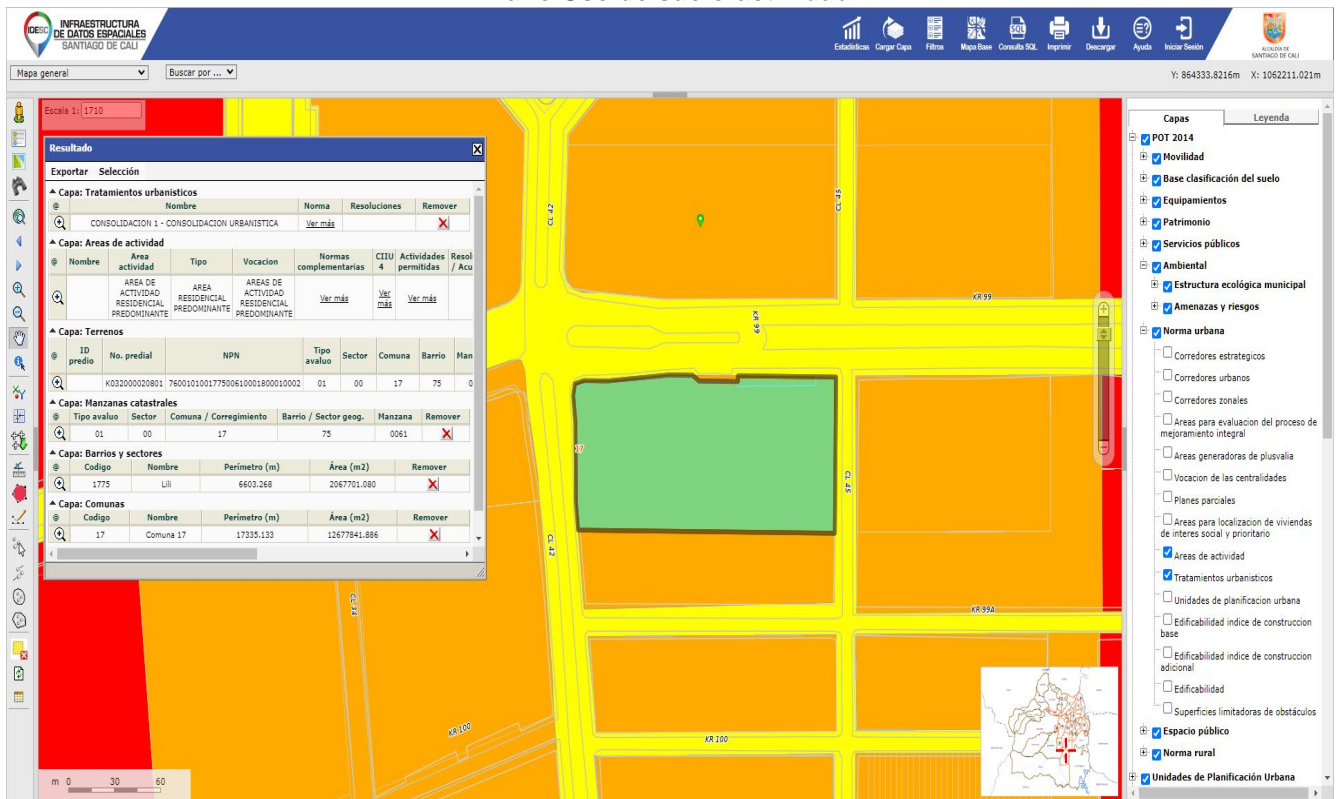
VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	398,433,780.00
Proporcional	0	398,433,780	Valor asegurable	398,433,780
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1095912172-2	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	JOSE LUIS SUAREZ MENDOZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1095912172	Teléfono	3203683404
Email	joseluis2497@hotmail				
Datos del propietario:					
Propietario	MARINA LOPEZ LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27398684	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 99 # 42-80 CASA 110				
Conjunto	CONJ. RES. TERRABELLA CASAS EN CONDOMINIO				
Ciudad	Cali	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Lili	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El barrio Lili está ubicado en la zona sur del municipio de Cali, delimitado por los barrios El Caney, La urbanización San Joaquín, zona urbana de expansión y el rio Lili, sus vías principales son la Avenida Simón Bolívar o Calle 25, la calle 28 y las carreras 94 y 98.</p> <p>El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de edificios de apartamentos desde 8 pisos hasta 12 pisos. El barrio Lili está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la calle 48. El sector se caracteriza por la presencia de locales comerciales (Ferreterías, restaurantes, tiendas, supermercados) y vivienda con apartamentos estrato 4 y 5, cerca hay sitios de interés: Se encuentra cerca de la Almacén La Montaña, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Fundación Valle del Lili, entre otros.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

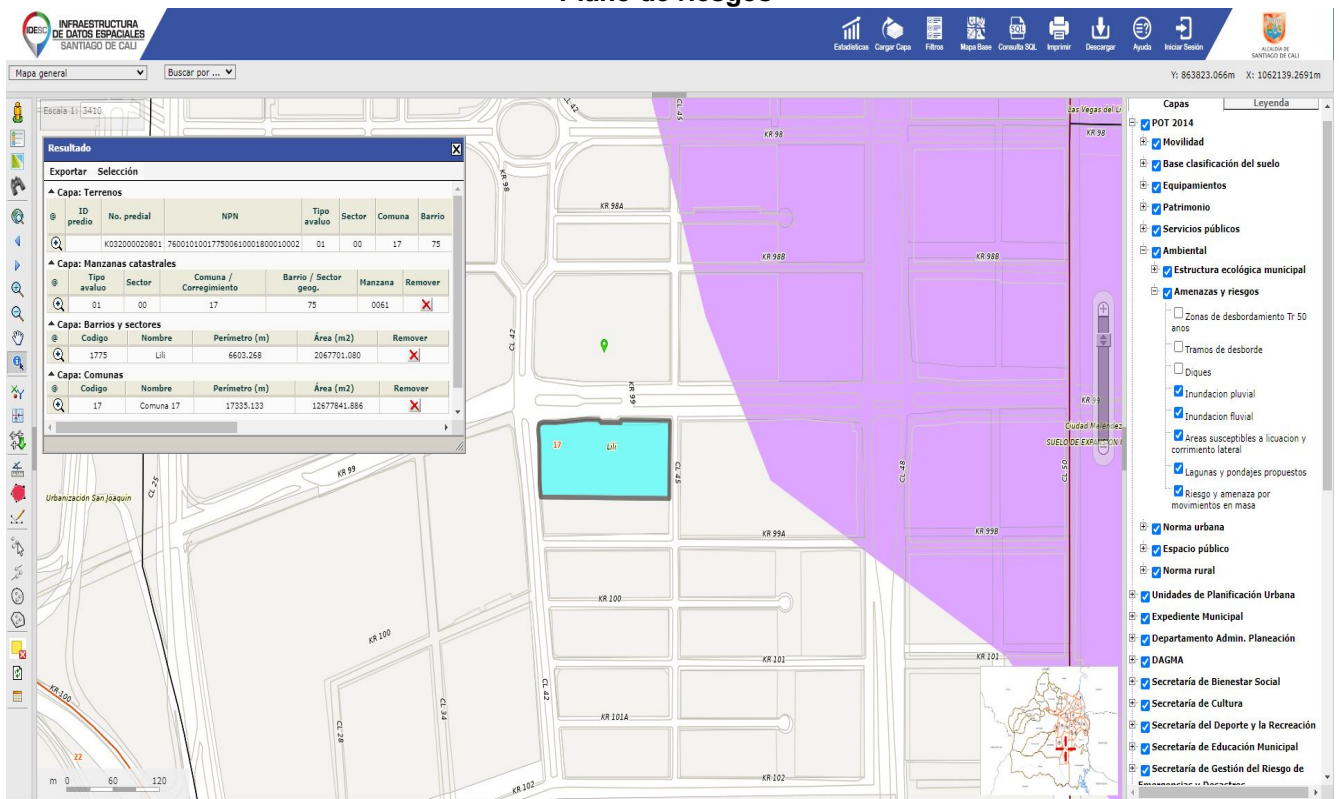
CARACTERISTICAS GENERALES																												
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																									
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																							
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																											
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>126.85</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>110.97</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>28.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	126.85	AREA PRIVADA	M2	110.97	AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>194966000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	194966000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	126.85																										
AREA PRIVADA	M2	110.97																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44																										
AREA LIBRE COMUN	M2	0																										
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA	M2	0																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	194966000																										
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>110.97</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>28.44</td></tr></table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	110.97	AREA LIBRE MEDIDA	M2	28.44	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>110.97</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>28.44</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	110.97	AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	110.97																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	28.44																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	110.97																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.44																										
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	Desarrollo de vivienda VIS estrato 4, y vivienda estrato 5, en conjuntos multifamiliares de 10 y 12 pisos de altura																											
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																											
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura No. 3073 del 12-10-2007 Notaria 4 de Cali. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Área de actividad residencial predominante, Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Nota. El área construida medida en sitio aproximada en el primer piso fue de 53,25 m2 (incluye garaje y patio), se encontró un área construida adicional de 9,25 m2, los cuales corresponden al área de jardín como figura en la escritura publica suministrada. No hay licencia de construcción de dicha ampliación. En el Segundo piso se encontró un área construida de 49,20 m2, en el tercer piso un área construida de 29,41 m2 y área de terraza cubierta de 19,80 m2. Para la liquidación del avalúo se tomaran las áreas privadas declaradas en títulos suministrados.																											

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3805	EscrituraDePropiedad	23/11/2016	2	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-782674	15/05/2024	0.87	7600101001775006 10001800010111	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.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Privado-Integral vivienda		11.40	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

El bien inmueble cuenta con un garaje integral a la casa, cubierto, sencillo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de edificios de apartamentos desde 8 pisos hasta 12 pisos. El barrio Lili está ubicado al sur de la ciudad, la vía de acceso principal es la calle 48. El sector se caracteriza por la presencia de locales comerciales (Ferreterías, restaurantes, tiendas, supermercados) y vivienda con apartamentos estrato 4 y 5, cerca hay sitios de interés: Se encuentra cerca de la Almacén La Montaña, Makro, C.C. Jardín Plaza, Policlínica, Universidad del Valle, clínica Fundación Valle del Lili, entre otros.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	3073		Fecha escritura	12/10/2007	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	CALI	
Valor	330000	Total unidades	110	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3073, Fecha escritura: 12/10/2007, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: CALI, Administración: 330000, Total unidades: 110, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 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. Nota. Se observo fisura en muro de la sala y puertas del depostio en el garaje en mal estado.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El bien 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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 99 # 42-80 CASA 110 | Lili | Cali | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.36778

GEOGRAFICAS : 3° 22' 4.008''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.519603

GEOGRAFICAS : 76° 31' 10.5708''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa 98 Terrabella	3	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000		\$		\$	\$2,790,625.00	3164957466
2	Sector Lili	3	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000		\$		\$	\$2,790,625.00	3165370226
3	Sector Lili	3	\$448,000,000	0.95	\$425,600,000		\$		\$	\$2,997,183.10	3165372866
4	Sector Lili	3	\$475,000,000	0.95	\$451,250,000		\$		\$	\$2,856,012.66	3208899956
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	0	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,790,625.00
2	16	0	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,790,625.00
3	16	0	142	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,997,183.10
4	16	0	158	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$2,856,012.66
	16 años									
									PROMEDIO	\$2,858,611.44
									DESV. STANDAR	\$97,387.83
									COEF. VARIACION	3.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,955,999.27	TOTAL	\$412,095,858.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,761,223.61	TOTAL	\$384,942,182.91
VALOR TOTAL	\$398,433,780.00			

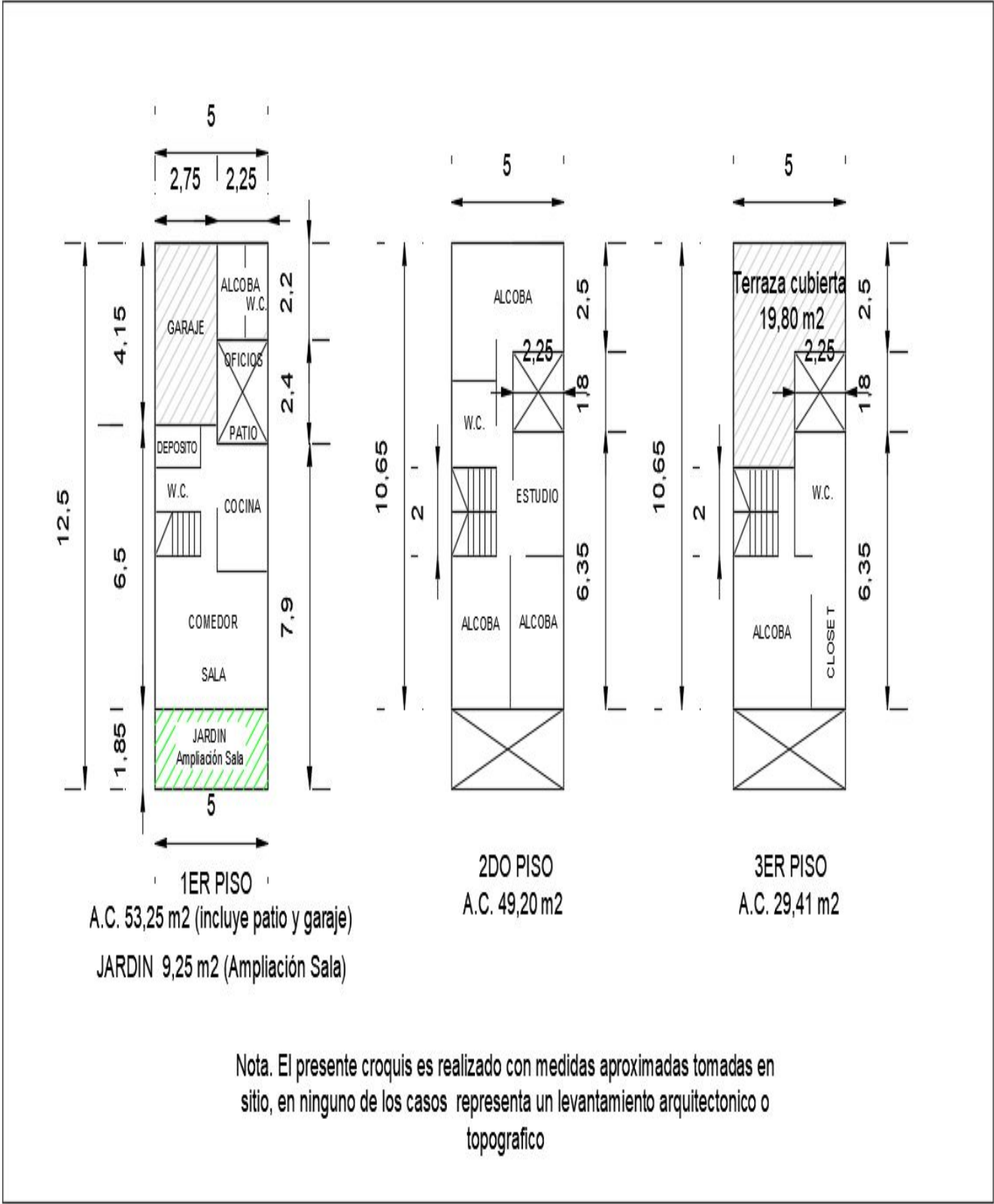
Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado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

Enlaces:

[1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-ili/call/10304966](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-ili/call/10304966)[2-https://orobrokersinmobiliaria.com/casa-venta-valle-de-ili-call/6913166](https://orobrokersinmobiliaria.com/casa-venta-valle-de-ili-call/6913166)[3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-ili/call/10145341](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-del-ili/call/10145341)[4-https://bienso.com.co/inmuebles/112126](https://bienso.com.co/inmuebles/112126)

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

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Closet 3



Closet 4



Closet 4



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Patio Interior



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Jardin (Ampliación Sala)



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1095912172-2



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.

A la RAA en la expedición de este certificado al registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo y se encuentra inscrito en 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 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Régimen
Régimen 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 2018

Régimen
Régimen Acordado

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

- 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: ea760a5f



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 2B # 40A-50 AP 102 BLA CR SAN FDO

Teléfono: 3778

Correo Electrónico: [redacted]

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

ea760a5f

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: ea78De5t



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1095912172-2 M.I.: 370-782674