



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 19 N° 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APTO 1003 TORRE 3 ETAPA 3
Barrio	Sachamate
Ciudad	Jamundi
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	Luis Angel Hicapie Barrera

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: JOSE LUIS PEREZ HURTADO

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 **Luis Angel Hicapie Barrera** ubicado en la CARRERA 19 N° 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APTO 1003 TORRE 3 ETAPA 3 Sachamate, de la ciudad de Jamundi.

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 \$159,773,427.12 pesos m/cte (Ciento cincuenta y nueve millones setecientos setenta y tres mil cuatrocientos veintisiete).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1003 TR 3	53.56	M2	\$2,647,002.00	88.73%	\$141,773,427.12
Area Privada	Garaje No. 163	12	M2	\$1,500,000.00	11.27%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$159,773,427

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones setecientos setenta y tres mil cuatrocientos veintisiete Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

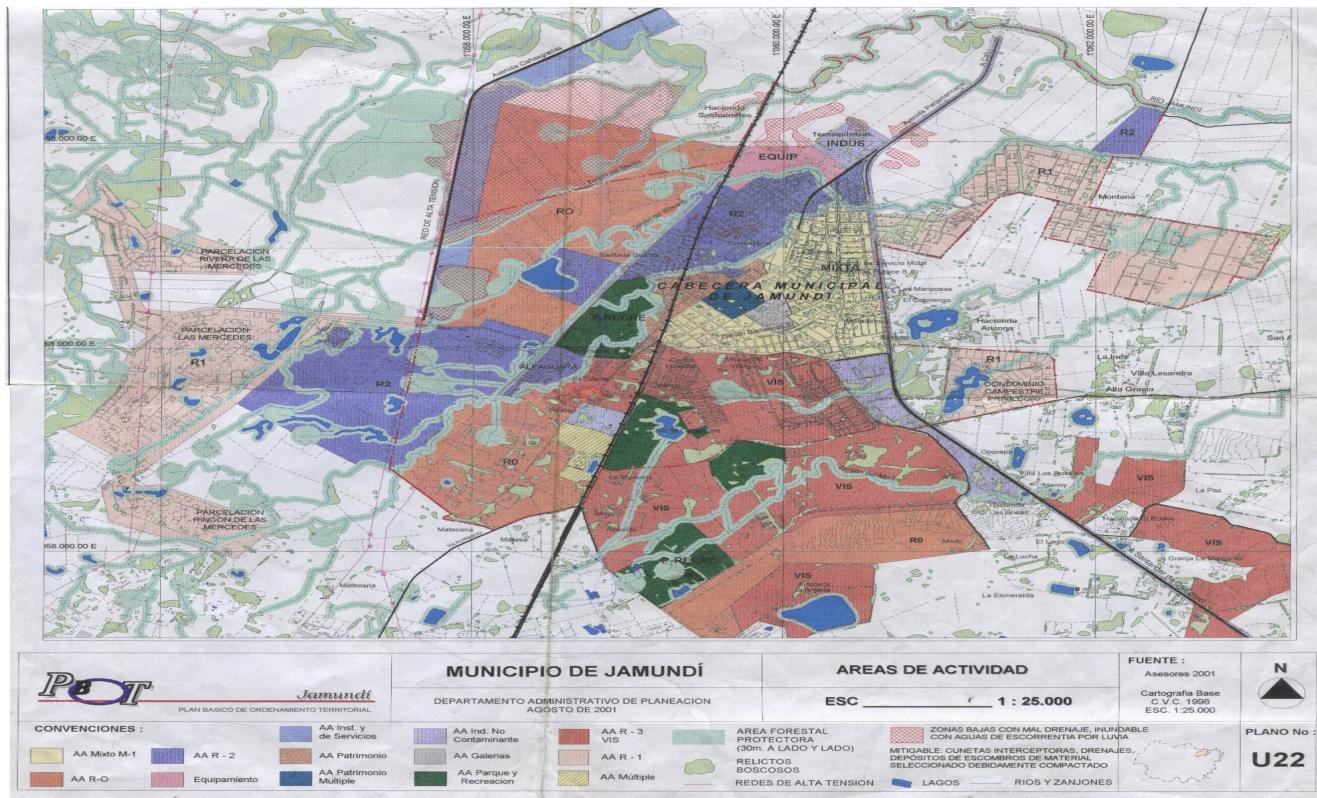
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	159,773,427.00
Proporcional	0	159,773,427	Valor asegurable	159,773,427
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

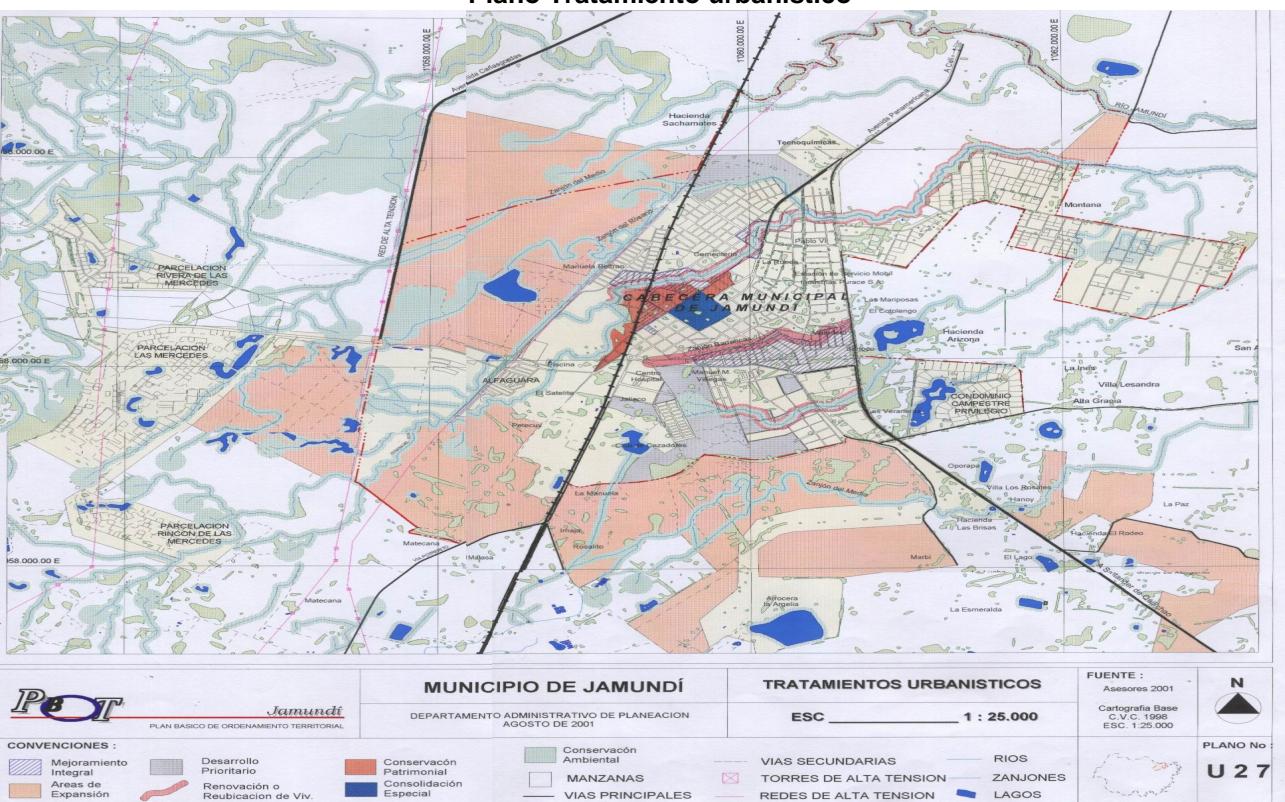
Código	LRCAJA-10741 551	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE LUIS PEREZ HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10741551	Teléfono	3155515548
Email	jose.perez1551@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Luis Angel Hicapie Barrera				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1062288848	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 19 N° 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL APTO 1003 TORRE 3 ETAPA 3				
Conjunto	LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Sachamate	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: Zona oeste del municipio de Jamundi, zona urbana. Al inmueble se llega así: La principal vía de acceso es la Autopista Cali-Jamundi, sobre la cual circulan las diferentes rutas de transporte público municipal e intermunicipal; de igual manera el conjunto residencial está con frente sobre la Avenida Sachamate, vía principal de dos calzadas, con separador. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	10																									
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																							
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>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>60.33</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>53.56</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60.33	AREA PRIVADA	M2	53.56	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	60.33																										
AREA PRIVADA	M2	53.56																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																										
AREA LIBRE COMUN	M2	0																										
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA	M2	0																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>53.56</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.56	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>53.56</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.56	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.56																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.56																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																										
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	Proyectos de vivienda VIS de estrato 4, conjuntos de apartamentos de 5 hasta 10 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:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1860 del 02/06/2017 notaria 3 de Cali.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: PBOT - Acuerdo 002 de 2002 Área de actividad Residencial R2.</p>																											

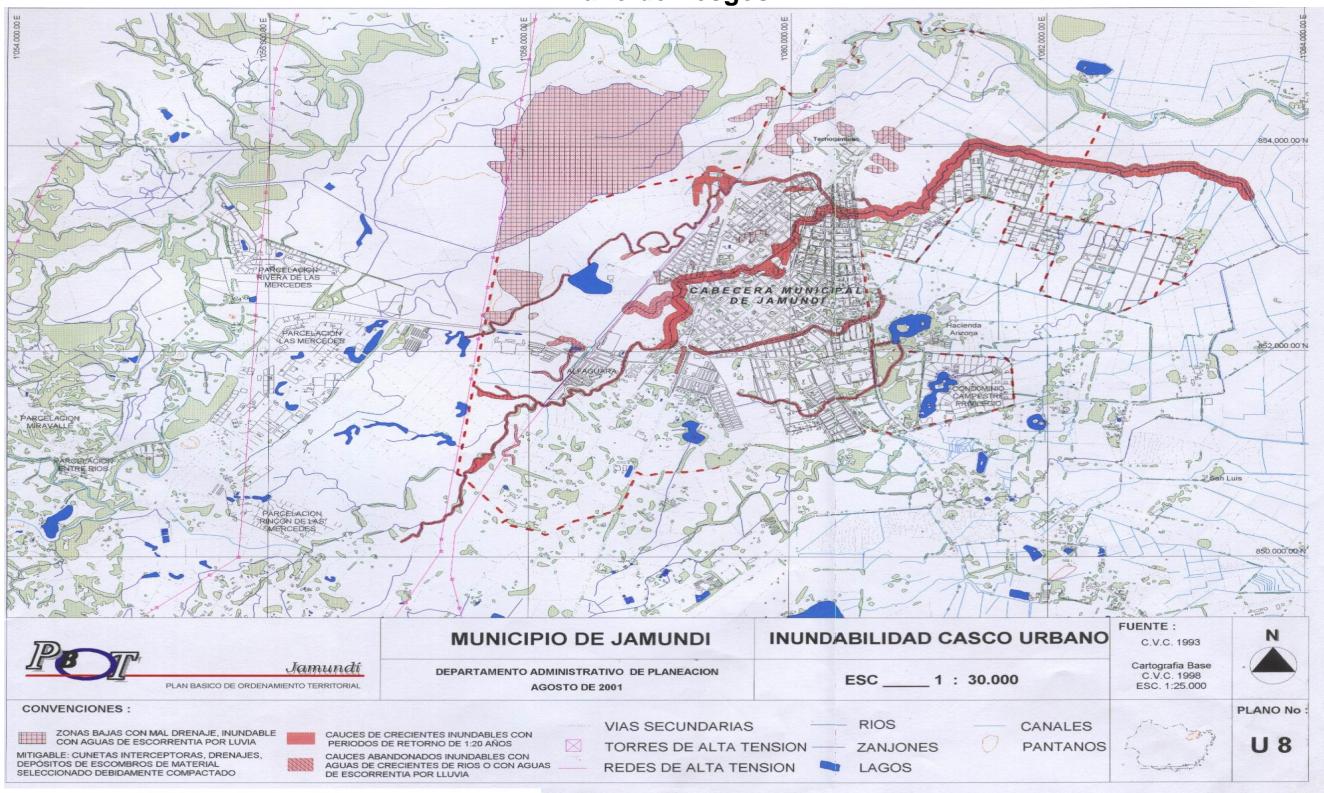
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4588	EscrituraDePropiedad	29/12/2021	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-995358	15/07/2024	0.005	7636401000000077 00902900000725	Garaje
370-995270		0.378	7636401000000077 00902900000549	Apartamento

Observación

No fue suministrado certificado de tradicion del apartamento.

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
163	Privado	370-995358	12	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación

El bien inmueble cuenta con el parqueadero privado No. 163, descubierto, sencillo, lineal.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

Sector	Inmueble	Sector
Energía	SI	Alumbrado
Acueducto	SI	Arborizacion
Alcantarillado	SI	Alamedas
Gas	SI	Ciclo rutas
		NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, de dos calzadas con separador en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El Conjunto cerrado La Arboleda Parque residencial II ET está ubicado en el municipio de Jamundí. La vía principal de acceso es la Avenida Cañas Gordas que comunica los municipios de Cali - Jamundí y la avenida Sachamate. cerca esta el estadio de futbol de Jamundi, C.C. La 14 de Alfaguara, el centro de Jamundi donde se desarrolla toda la actividad comercial e institucional.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1860	Fecha escritura	02/06/2017		
Notaria escritura	3	Ciudad escritura	Cali		
Valor administración	210000	Total unidades	264	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	6
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1860, Fecha escritura: 02/06/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Cali, Administración: 210000, Total unidades: 264, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

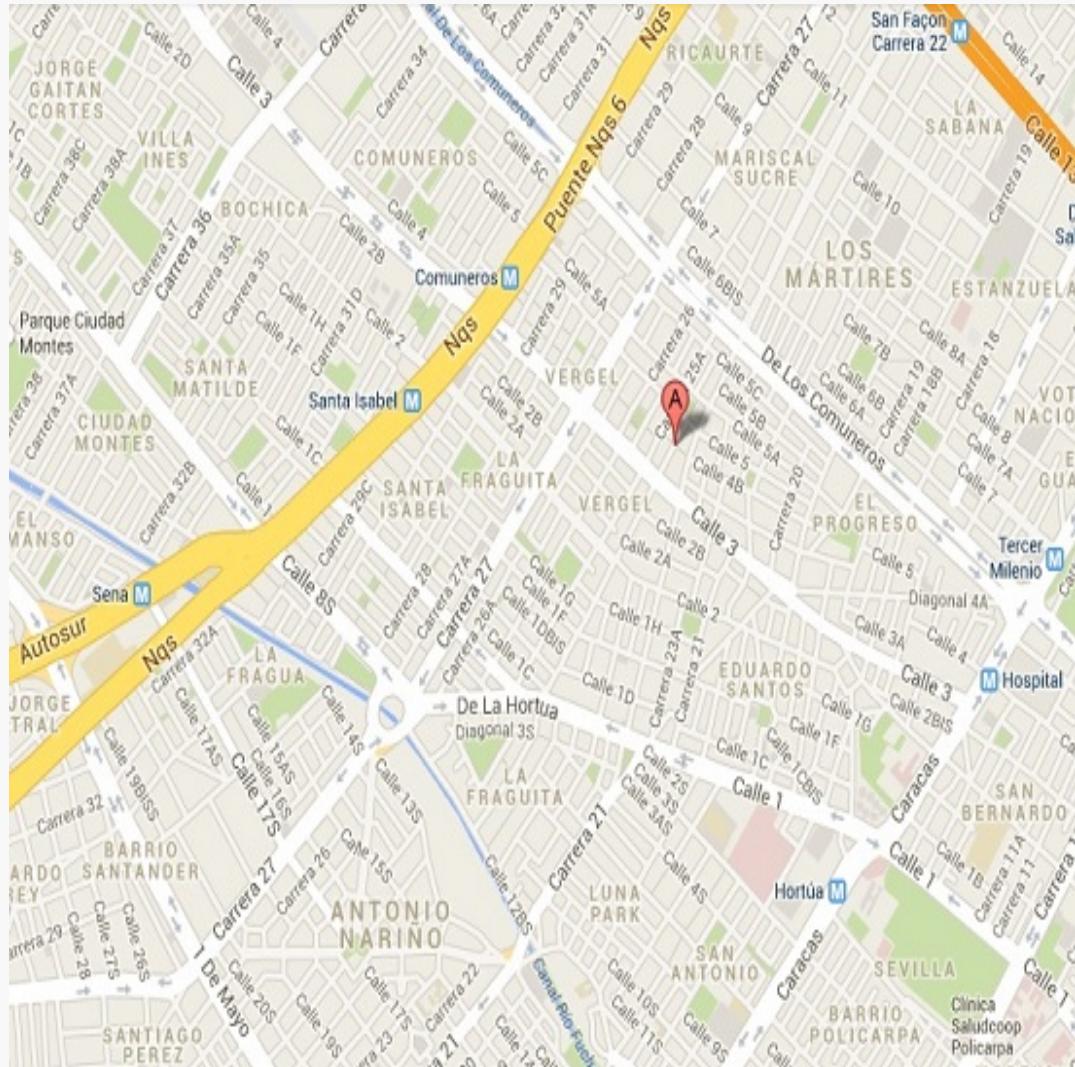
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	3	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 3, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación El bien inmueble presenta un buen estado de conservación y acabados sencillos.

Dirección: CARRERA 19 N° 8-109 CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA PARQUE RESIDENCIAL
APTO 1003 TORRE 3 ETAPA 3 | Sachamate | Jamundi | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.265153
GEOGRAFICAS : 3° 15' 54.5508''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.547344
GEOGRAFICAS : 76° 32' 50.4378''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Arboleada Parque Residencial TR B	6	\$169,000,000	0.95	\$160,550,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,661,501.12	3022131243
2	La Arboleada Parque Residencial	8	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,590,552.65	3147002227
3	La Arboleada Parque Residencial	6	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,688,953.49	3184161833
Del inmueble		10	.	.	.	1	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	60.33	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,661,501.12
2	8	60.33	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,552.65
3	6	58.59	51.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,688,953.49
6 años	
								PROMEDIO	\$2,647,002.42	
								DESV. STANDAR	\$50,777.36	
								COEF. VARIACION	1.92%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,697,779.78	TOTAL	\$144,493,085.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,596,225.06	TOTAL	\$139,053,814.07
VALOR TOTAL		\$141,773,427.12		

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 Sito](#)2.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-lamundi-vp1831859-oquinmobiliaria>3.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-lamundi-vp1855483-somosbrokersinmobiliarios>

Plano

Apartamento tipo 2 Esquinero

The floor plan illustrates the layout of the Apartment Type 2 Esquinero. It features a central hallway with dimensions of 2.1m wide and 2.1m deep. To the left is a large Alcoba Principal (Bedroom) with a double bed and a closet, measuring 2.5m by 2.71m. To the right are two smaller Alcoba (Bedrooms) with single beds, each measuring 2.1m by 2.1m. At the end of the hallway is a Baño auxiliar (Auxiliary Bathroom) with a toilet and a sink. On the far left, there is a Balcón A (Balcony) with dimensions of 1.32m by 1.8m. On the far right, there is another Balcón B (Balcony) with dimensions of 2.04m by 0.4m. The living area consists of a Salon (Living Room) with a sofa and a television, and a Comedor (Dining Room) with a dining table and chairs. The kitchen (Cocina) is located on the right side, featuring a stove, a sink, and a refrigerator. There is also a Ropas (Clothes) closet near the kitchen. The overall area is divided into ÁREA CONSTRUIDA (60,33 m²) and ÁREA PRIVADA (53,56 m²). The plan also shows various furniture pieces like a sofa, a dining table, and a television.

ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA PRIVADA
60,33 m² | 53,56 m²

- Sala
- Comedor
- Balcón A
- Cocina
- Zona de ropas
- Baño auxiliar
- Dos alcobas auxiliares
- Alcoba principal con baño
- Balcón B

Estrato 3
Proyecto desarrollado por etapas

La Arboleda
Parque Residencial

La Reserva
Ciudadela

JM
Inmobiliaria

CFC & A
CONSTRUCCIONES

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



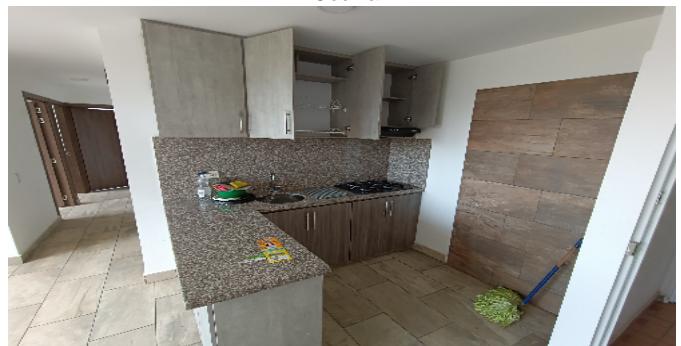
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina





Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



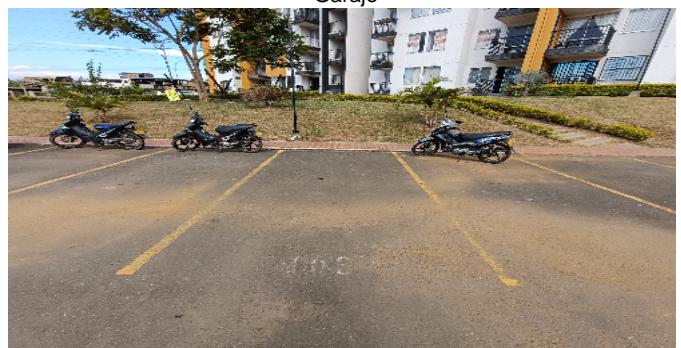
Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Calentador de Agua



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.

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.

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 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-10741551



PIN de Validación: b4030b25



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



<http://www.anav.org.co>
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el 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, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo 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

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: b4030b25



refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3133248276

Correo Electrónico: alejandroreyes2009.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional o otros programas de formación:

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - K102

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(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al dia 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 el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4030b25

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



PIN de Validación: b4030b25



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10741551 M.I.: 370-995270