



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	05/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 5 BIS # 6-59		
Barrio	Parques de Castilla		
Ciudad	Jamundi		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	Linda Darnelly Carvajal Garcia		

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: JOSE DOMINGO ORTIZ RIBON

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 **Linda Darnelly Carvajal Garcia** ubicado en la CARRERA 5 BIS # 6-59 Parques de Castilla, 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 \$231,915,000.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y un millones novecientos quince mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**


MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$1,040,000.00	32.29%	\$74,880,000.00
Area Construida	Casa 2 pisos	108.30	M2	\$1,450,000.00	67.71%	\$157,035,000.00
TOTALES					100%	\$231,915,000
Valor en letras Doscientos treinta y un millones novecientos quince mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	231,915,000.00
Proporcional	0	231,915,000	Valor asegurable	231,915,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-15209052	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 DOMINGO ORTIZ RIBON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	15209052	Teléfono	3007590077
Email	domingo.ortiz@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Linda Darnelly Carvajal Garcia				
Tipo identificación	C.C.	Documento	66680739	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5 BIS # 6-59				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Parques de Castilla	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Zona sur del casco urbano del municipio de Jmaundi.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> A traves de la calle 5, calle 8 y carrera 6 sur, vias en dos direcciones las cuales comunican con la zona centro, norte y oriente del municipio, en buen estado. Cerca esta Hospital Piloto Jamundí - Empresa Social del Estado, Super Inter Portal De Jamundi, zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, de servicios e institucional del municipio.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				



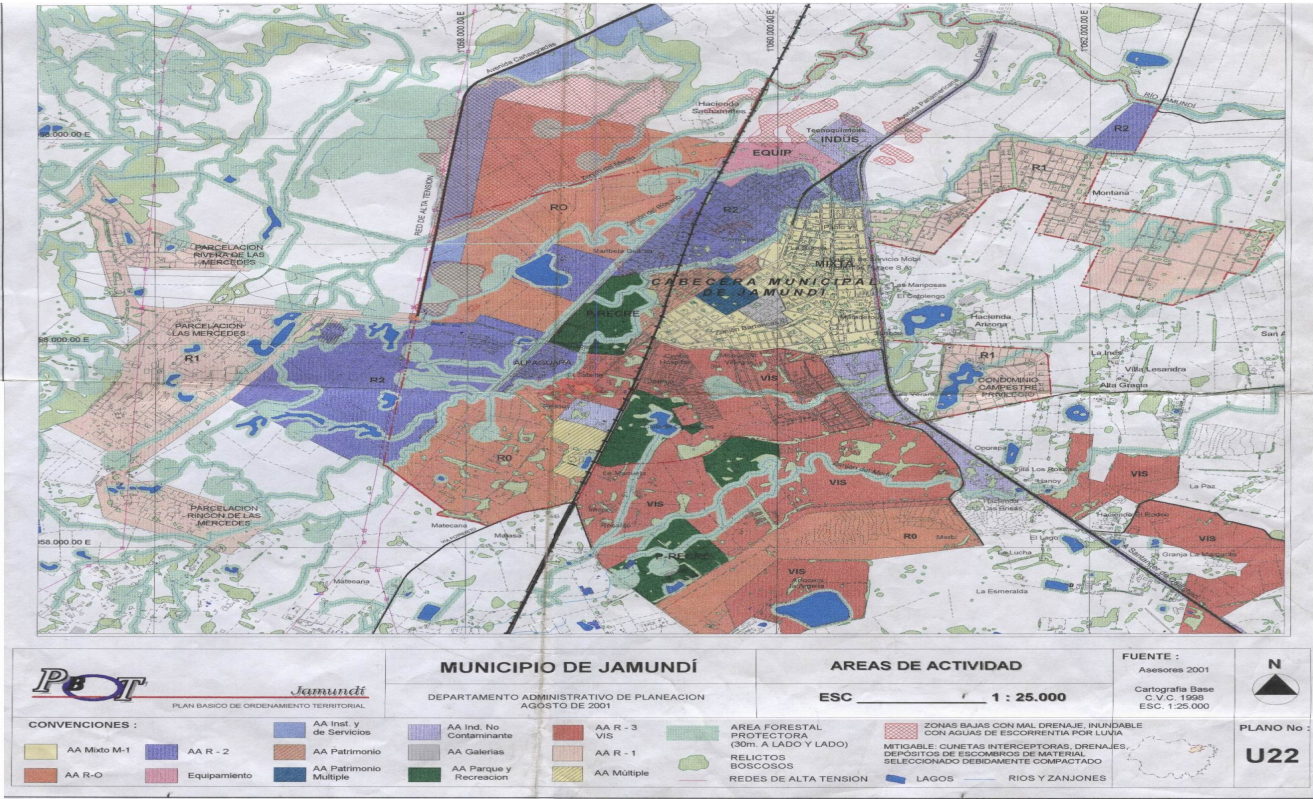
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																																		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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): 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.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>40</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>40</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>15707000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>108.30</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>108.30</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	40	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	40	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15707000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	108.30	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	108.30	ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0	0	Indice construcción	0	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	72																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	40																																																			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	72																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	40																																																			
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15707000																																																			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	72																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	108.30																																																			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																			
AREA DE TERRENO	M2	72																																																			
AREA CONSTRUIDA	M2	108.30																																																			
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																			
Indice ocupación	0	0																																																			
Indice construcción	0	0																																																			
Forma Geometrica	Trapecio	Frente	5.64																																																		
Fondo	16.03	Relación frente fondo	1:3																																																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																				
Actualidad edificadora	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.																																																				

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO O DECRETO N°. 002 DE 2002
<b>Area Del Lote</b>	72
<b>Forma Del Lote</b>	Trapezio
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de Actividad Residencial -R3
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comerciales, institucionales, industriales y de servicios.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comerciales, institucionales, industriales y de servicios.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No Indica
<b>Tratamiento</b>	No Indica
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	No indica
<b>Indice DeContruccion</b>	No Indica
<b>Antejardin</b>	1.50 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	No indica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No indica
<b>Altura Permitida</b>	5 pisos
<b>Densidad</b>	No Indica
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Según titulos suministrados el área de terreno es de 72 m2 (verificada en sitio) y el área construida es de 40,00 m2; según medidas aproximadas tomadas en sitio el área construida de la casa es de 108,30

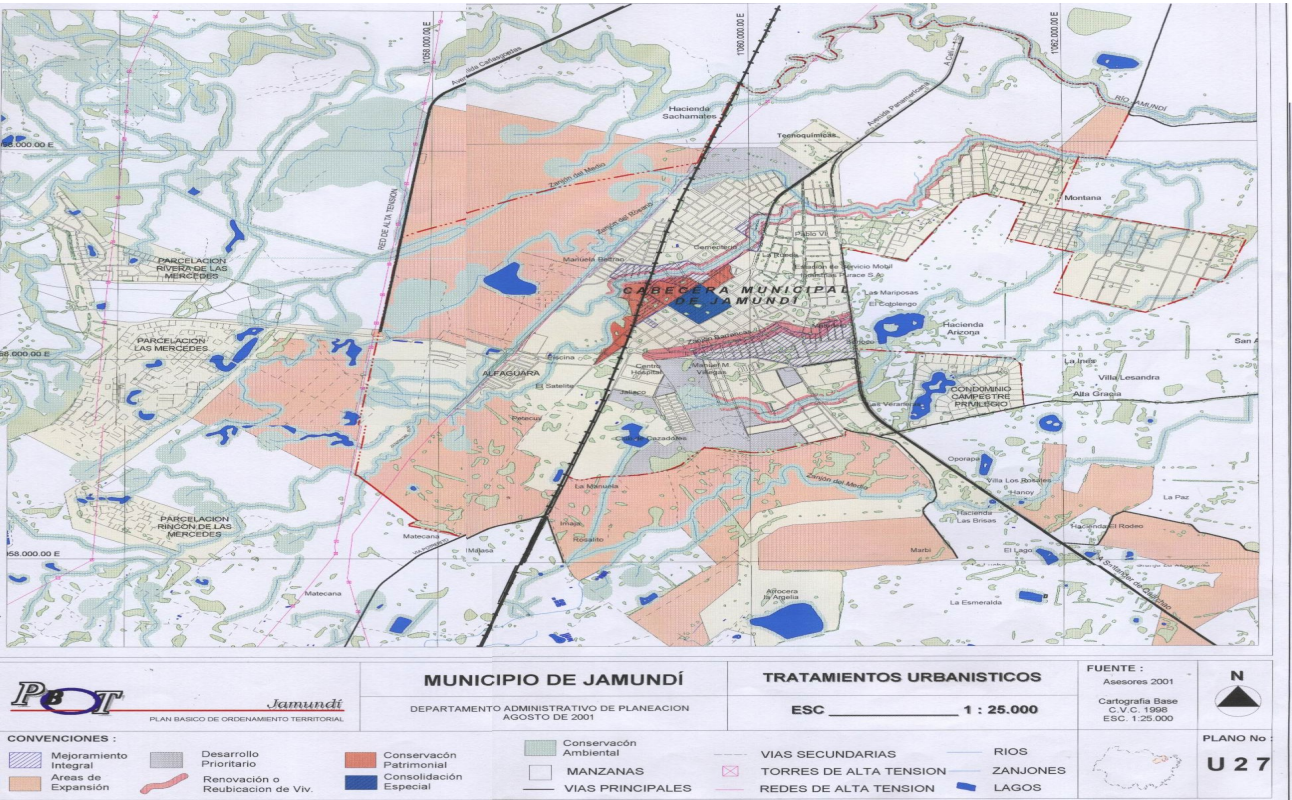
m2, los cuales cumplen con la normatividad vigente y son susceptibles de legalizar. Las escaleras se encuentran en la parte externa sobre el antejardin.



Plano Uso de suelo-actividad

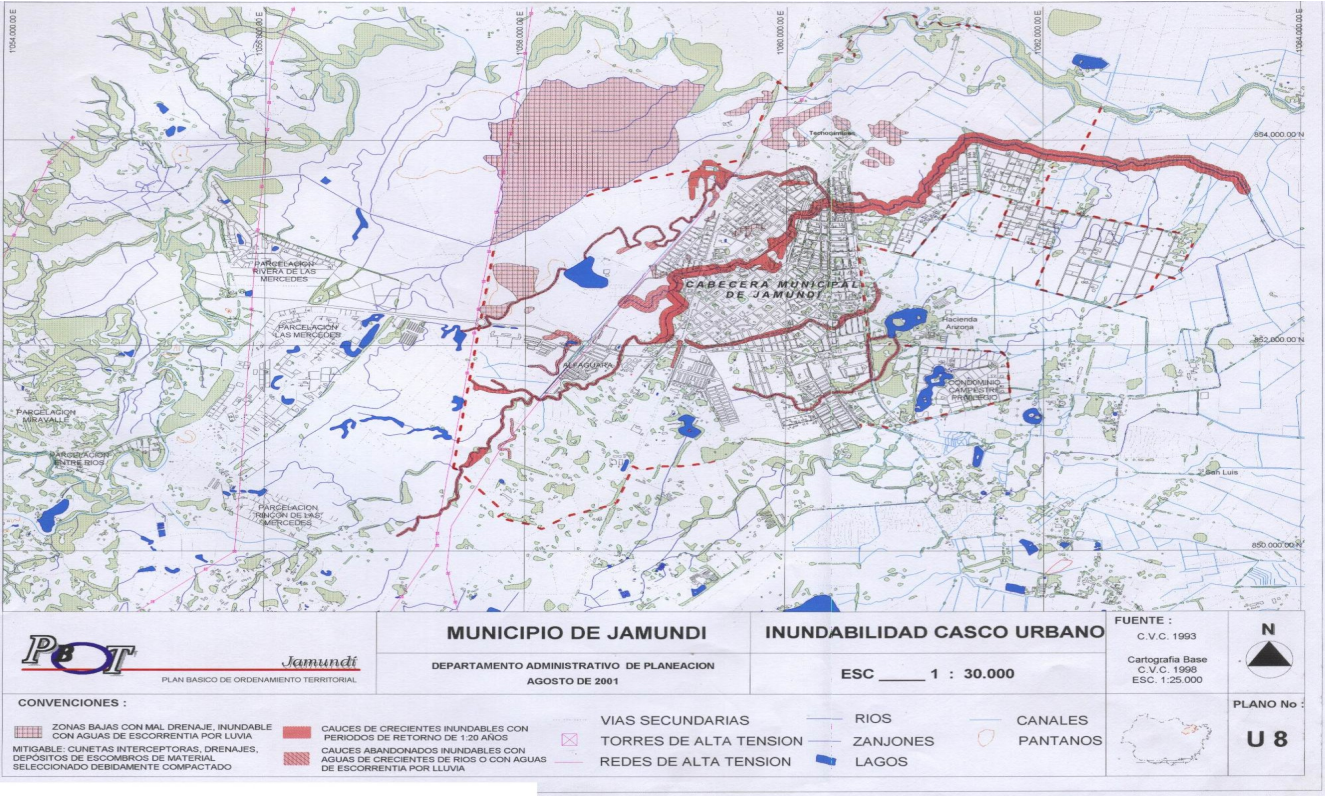


Plano Tratamiento urbanistico





Plano de riesgos



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3904	EscrituraDePropiedad	25/07/2022	4	Cali
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
370-919405	10/07/2024	76364010000001074004 1000000000	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El bien inmueble no tiene garaje.
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Al inmueble se llega así: A traves de la calle 5, calle 8 y carrera 6 sur, vias en dos direcciones las cuales comunican con la zona centro, norte y oriente del municipio, en buen estado. Cerca esta Hospital Piloto Jamundí - Empresa Social del Estado, Super Inter Portal De Jamundi, zona centro del municipio donde se desarrolla toda la actividad comercial, de servicios e institucional del municipio. Sectro de costrucciones caracteristicas del estrato 3, predominan casas de 1 hasta 3 pisos.				

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	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrado.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

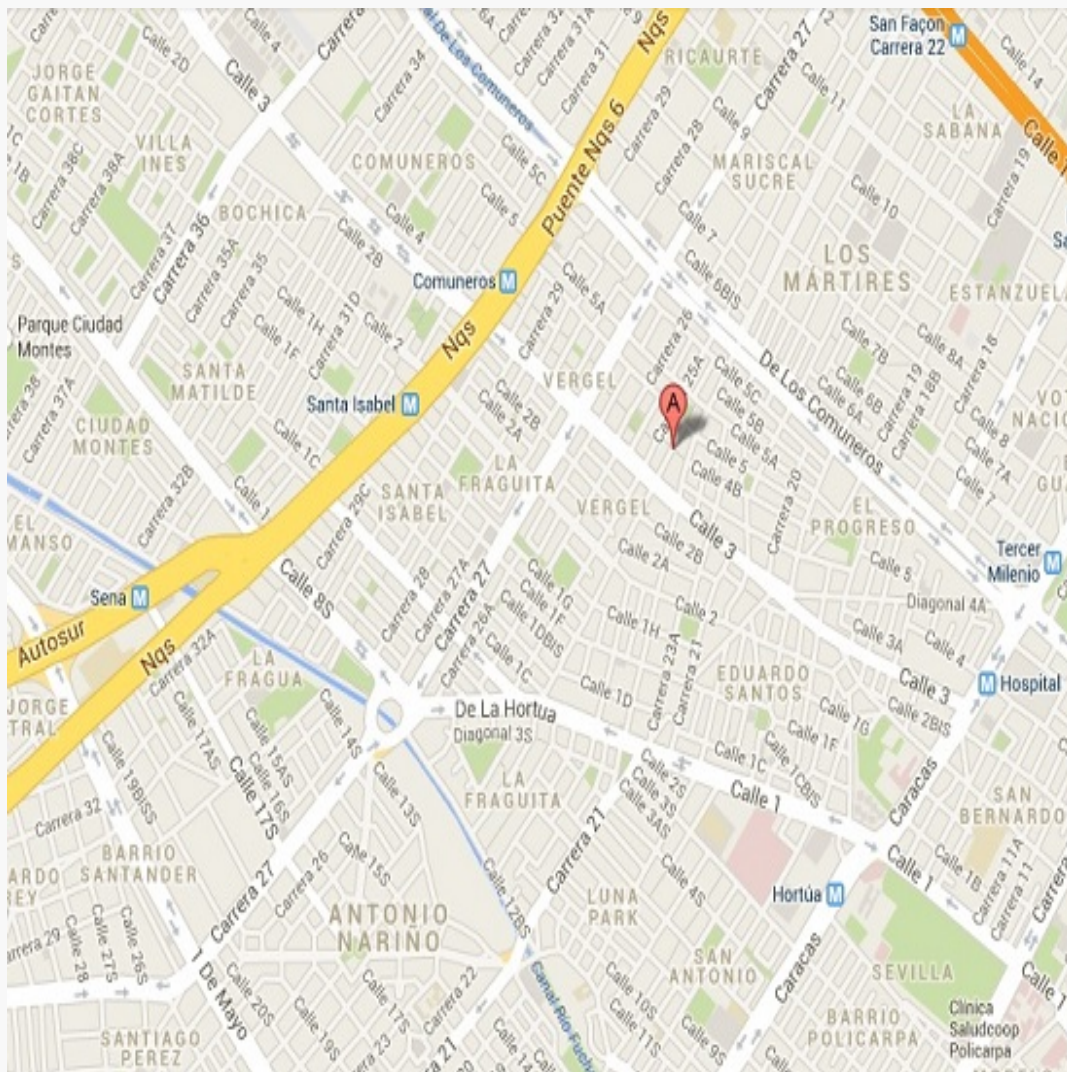
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Bien inmueble con acabados sencillos, característicos del estrato 3, en buen estado.							

**Dirección:** CARRERA 5 BIS # 6-59 | Parques de Castilla | Jamundi | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.249772

GEOGRAFICAS : 3° 14' 59.1792''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.539963

GEOGRAFICAS : 76° 32' 23.8668''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CARRERA 1A # 6C-30 URB. CANTABRIA DE COMFANDI	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3122975839	50	80	\$1,455,000	\$116,400,000
2	CARRERA 1A NORTE # 6-19 RINCON DE ZARAGOZA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3165318620	70	100	\$1,400,000	\$140,000,000
3	Parques de Castilla	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3103168729	72	126	\$1,500,000	\$189,000,000
4	Parques de Castilla	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3157594827	72	50	\$1,200,000	\$60,000,000
Del inmueble						72	108.30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,600,000	\$1,092,000	1.0	1.0	1.00	\$1,092,000
2	\$69,000,000	\$985,714	1.0	1.0	1.00	\$985,714
3	\$77,000,000	\$1,069,444	1.0	1.0	1.00	\$1,069,444
4	\$73,000,000	\$1,013,889	1.0	1.0	1.00	\$1,013,889
					PROMEDIO	\$1,040,261.90
					DESV. STANDAR	\$48,987.85
					COEF. VARIACION	4.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,040,000.00	AREA	72	TOTAL	\$74,880,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,450,000.00	AREA	108.30	TOTAL	\$157,035,000.00
VALOR TOTAL	\$231,915,000.00					

<b>Observaciones:</b> 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.
<b>Enlaces:</b>

1.-En Sitio	2.-En Sitio	3.- <a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2560863010-casa-en-parques-de-castilla-ra-h-co-24-752-_JM#position%3D2%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2560863010-casa-en-parques-de-castilla-ra-h-co-24-752-_JM#position%3D2%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5</a>	4.- <a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2400553216-venta-casa-jamundi-parques-de-castilla-_JM#position%3D6%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2400553216-venta-casa-jamundi-parques-de-castilla-_JM#position%3D6%26search_layout%3Dgrid%26type%3Ditem%26tracking_id%3Dcfa1416d-1c32-4d2a-b33f-2a74aa7976d5</a>
-------------	-------------	---	---

Plano

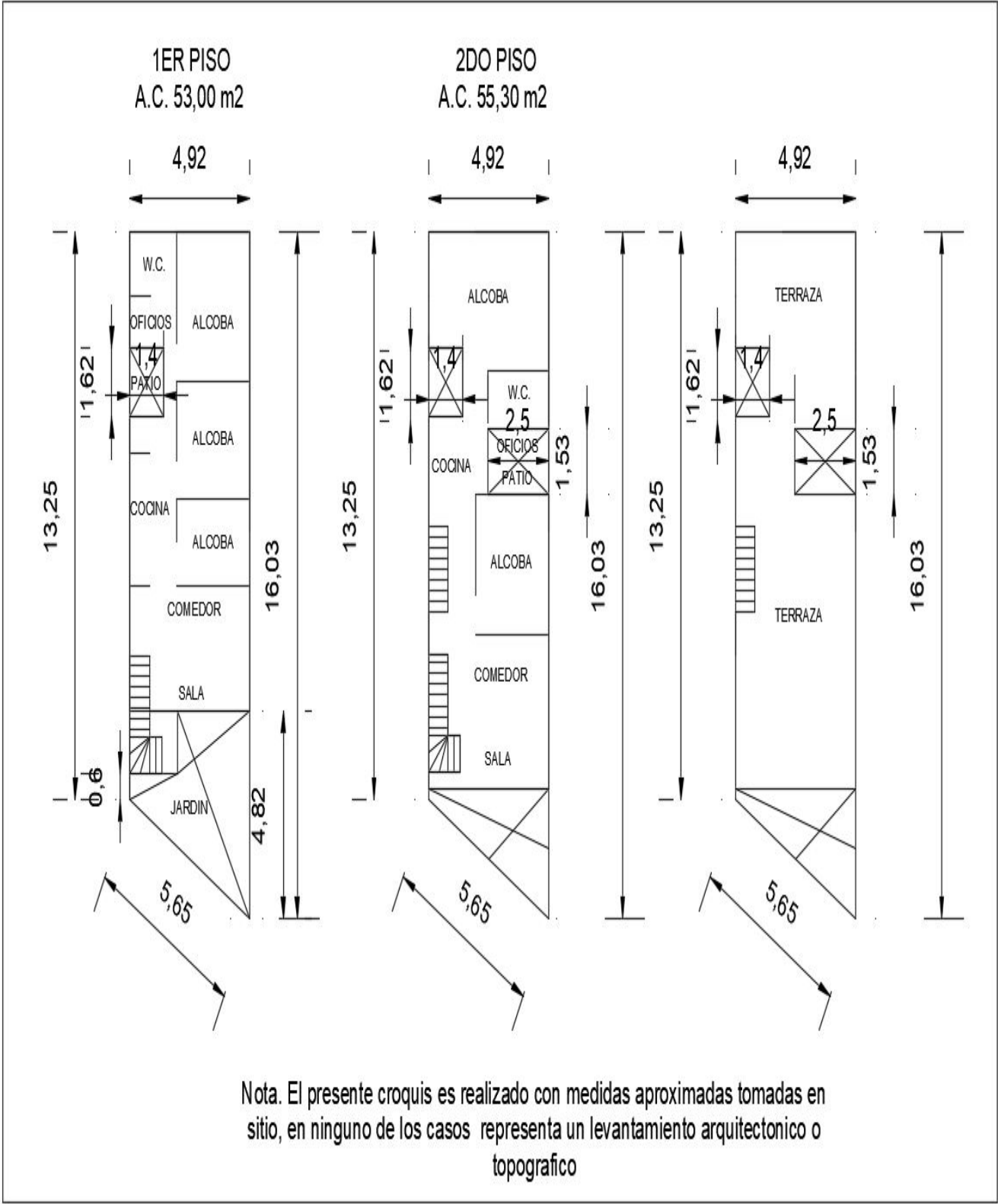




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Fachada del Inmueble



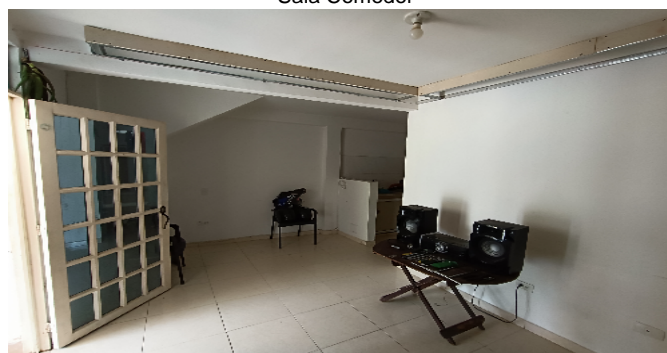
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3





Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



**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 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-15209052**



PIN de Validación: sc030a0d


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


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  
Regimen 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: ac030a0d



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: 3133218276  
 Correo Electrónico: [eraemp@emp.com](mailto:eraemp@emp.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - ICFE  
 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 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 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**

**ac030a0d**

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ac030a0d



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-15209052 M.I.: 370-919405