



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 42 # 20A-41 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA UR COMPARTIR ARBOLEDA CAMPESTRE LT 34 MZ 18 B II ETAPA		
Barrio	Arboleda Campestre		
Ciudad	Candelaria		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	DIANA ALEJANDRA ESCOBAR DUQUE MORENO ZUÑIGA ROBERTO ANDRES		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: LUIS EMIRO GOMEZ GOMEZ

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 **DIANA ALEJANDRA ESCOBAR DUQUE | MORENO ZUÑIGA ROBERTO ANDRES** ubicado en la CARRERA 42 # 20A-41 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA UR COMPARTIR ARBOLEDA CAMPESTRE LT 34 MZ 18 B II ETAPA Arboleda Campestre, de la ciudad de Candelaria.

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 \$161,886,529.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones ochocientos ochenta y seis mil quinientos veintinueve).

Atentamente,


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

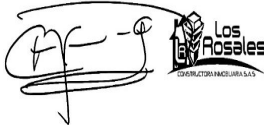
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60.75	M2	\$650,412.00	24.41%	\$39,512,529.00
Area Construida	Casa 2 pisos	87.41	M2	\$1,400,000.00	75.59%	\$122,374,000.00
TOTALES					100%	\$161,886,529

Valor en letras
Ciento sesenta y un millones ochocientos ochenta y seis mil quinientos veintinueve Pesos Colombianos

Perito actuante


ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAANro: AVAL-16932186 C.C: 16932186
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-31 09:10:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	161,886,529.00
Proporcional	0	161,886,529	Valor asegurable	161,886,529
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 4,5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. CARRERA 42 # 20A-41 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO, se recomienda sea protocolizado para actualizar el de tradición.			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: Barrio Arboleda Campestre, municipio de Candelaria. Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 4,5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p>Garaje: En la zona de antejardín la casa cuenta con garaje sencillo cubierto integral a la casa.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

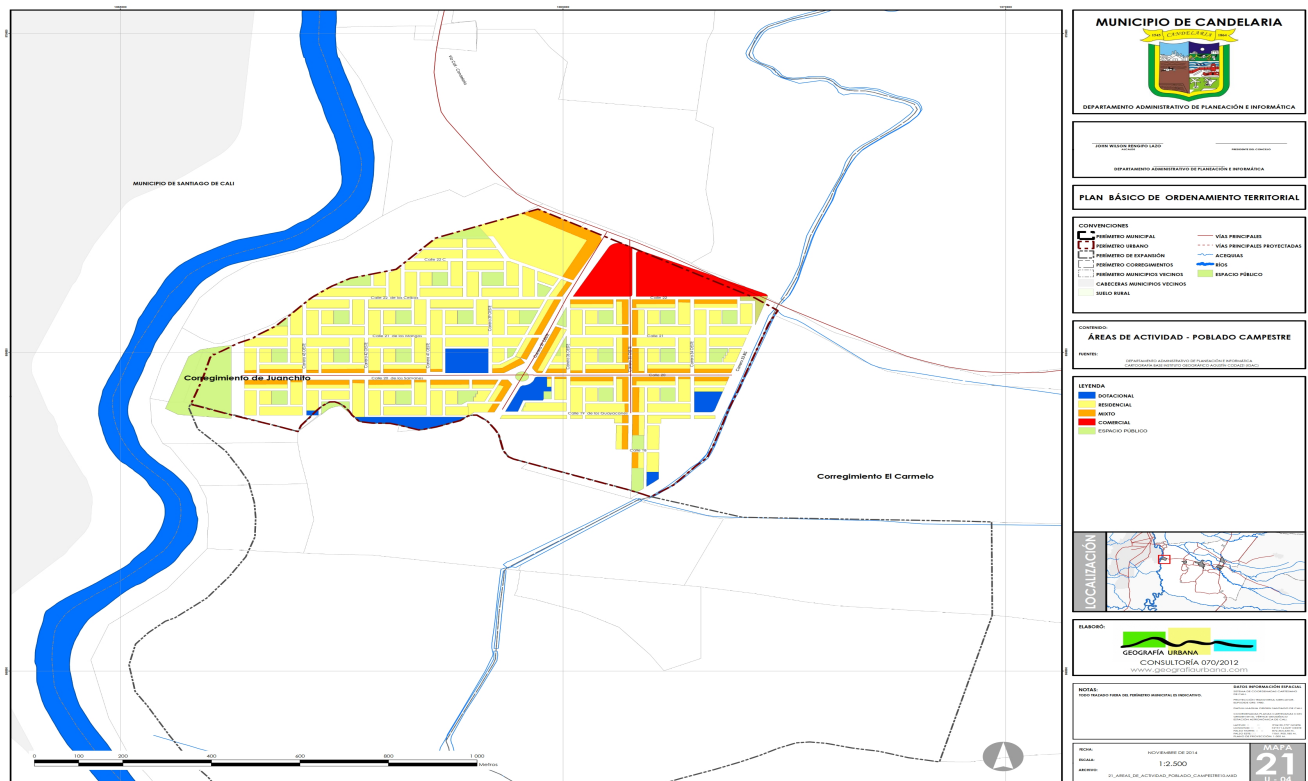
Código	LRCAJA-10444 22799	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS EMIRO GOMEZ GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1044422799	Teléfono	3146213895
Email	luis.gomez7652@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DIANA ALEJANDRA ESCOBAR DUQUE MORENO ZUÑIGA ROBERTO ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1130641034 94528638	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 42 # 20A-41 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA UR COMPARTIR ARBOLEDA CAMPESTRE LT 34 MZ 18 B II ETAPA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Candelaria	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Arboleda Campestre	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Barrio Arboleda Campestre, municipio de Candelaria. Se accede principalmente a través de la carretera Panamericana (Ruta Nacional 25), la cual conecta con la ciudad de Cali, la capital del departamento. Cuenta con una red de servicios públicos que incluye agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos sólidos. En Arboleda Campestre, se pueden encontrar diversos establecimientos comerciales que satisfacen las necesidades básicas de los habitantes, como el Herpo, tiendas de abarrotes, panaderías y pequeños comercios. Para compras más amplias, los residentes suelen desplazarse a centros comerciales en Candelaria o en Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.75</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.75	AREA CONSTRUIDA	M2	63	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>61</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>92</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>44077000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	61	AREA CONSTRUIDA	M2	92	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44077000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60.75																											
AREA CONSTRUIDA	M2	63																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	61																											
AREA CONSTRUIDA	M2	92																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44077000																											
<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>60.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>38.81</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>55.80</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.75	AREA PISO 1	M2	38.81	AREA PISO 2	M2	55.80	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>38.81</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>48.60</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60.75	AREA PISO 1	M2	38.81	AREA PISO 2	M2	48.60
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60.75																											
AREA PISO 1	M2	38.81																											
AREA PISO 2	M2	55.80																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	60.75																											
AREA PISO 1	M2	38.81																											
AREA PISO 2	M2	48.60																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>48.6</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.6</td><td>97.2</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	48.6	Indice construcción	1.6	97.2																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.8	48.6																											
Indice construcción	1.6	97.2																											
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	4.5																										
Fondo	13.5	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	Zona con desarrollo de proyectos unifamiliares y multifamiliares tipo VIP y VIS.																												
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.																												

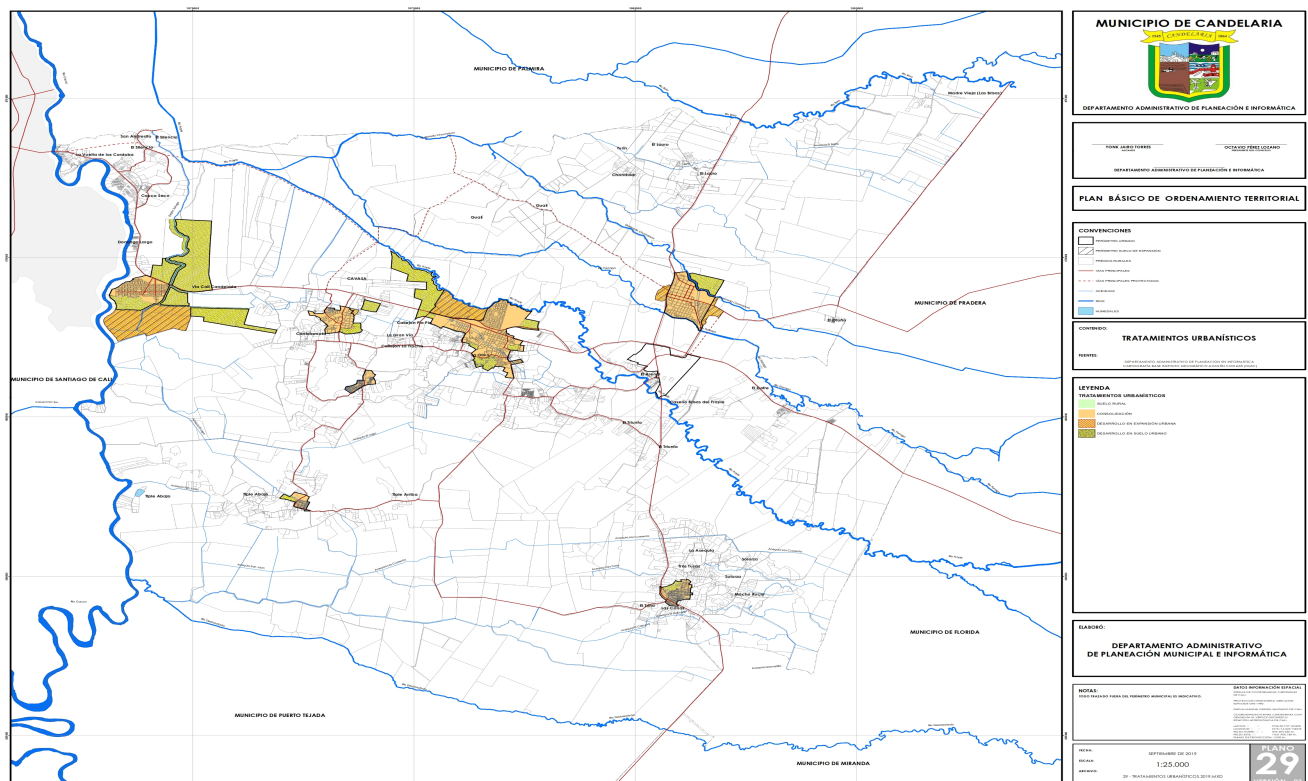
Acuerdo Decreto	014 del 15/10/2019
Area Del Lote	60.75
Forma Del Lote	Rectangulo
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Equipamientos Grupo 1 y 2 Comercio grupo 1
Uso Condicionado Norma	No indica
Uso Prohibido Norma	Equipamientos Grupo 3 Industrial Grupo 1, 2 y 3 Comercio Grupo 2 y 3
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No aplica
Indice DeOcupacion	0.8
Indice DeContruccion	1.6
Antejardin	No indica
AislamientoPosterior	No indica
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	No Indica
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza por Inundación Mitigada Contra Rio Cauca y Zanjon Tortugas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	De acuerdo a títulos suministrados el área de terreno del bien inmueble es de 60,75 m2 y la construida de 63 m2; de acuerdo a medidas aproximadas tomadas en sitio el área construida es de 94,61 metros

cuadrados, de los cuales 87.41 m2 cumplen con la normatividad vigente y con los cuales se liquida el avalúo comercial.

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3155	EscrituraDePropiedad	31/12/2009	11	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-162938	13/11/2024	76130050000000118001 1000000000	Casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 4,5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
-	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	20.97	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación

En la zona de antejardín la casa cuenta con garaje sencillo cubierto integral a la casa.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

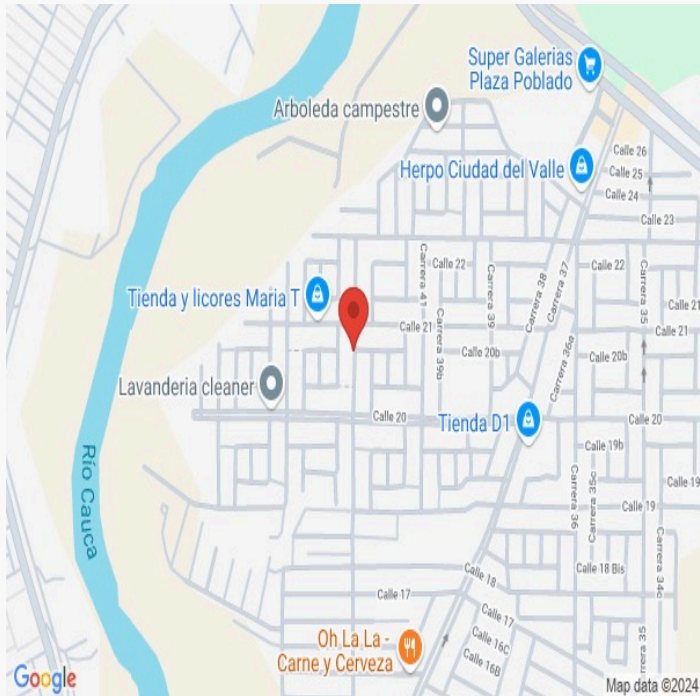
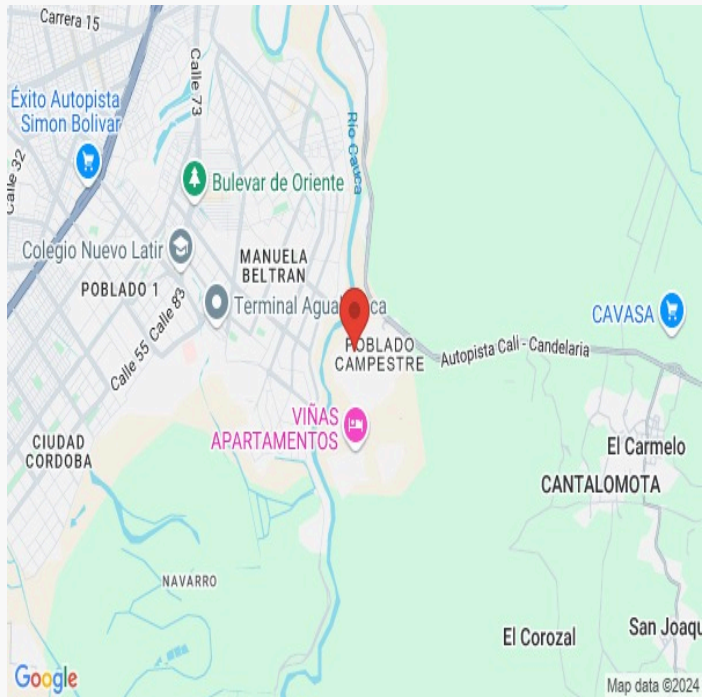
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
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	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	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	1	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección: CARRERA 42 # 20A-41 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA UR COMPARTIR
ARBOLEDA CAMPESTRE LT 34 MZ 18 B II ETAPA | Arboleda Campestre | Candelaria | Valle del Cauca



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 3.411466
GEOGRAFICAS : 3° 24' 41.277''

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -76.460718
GEOGRAFICAS : 76° 27' 38.5842''

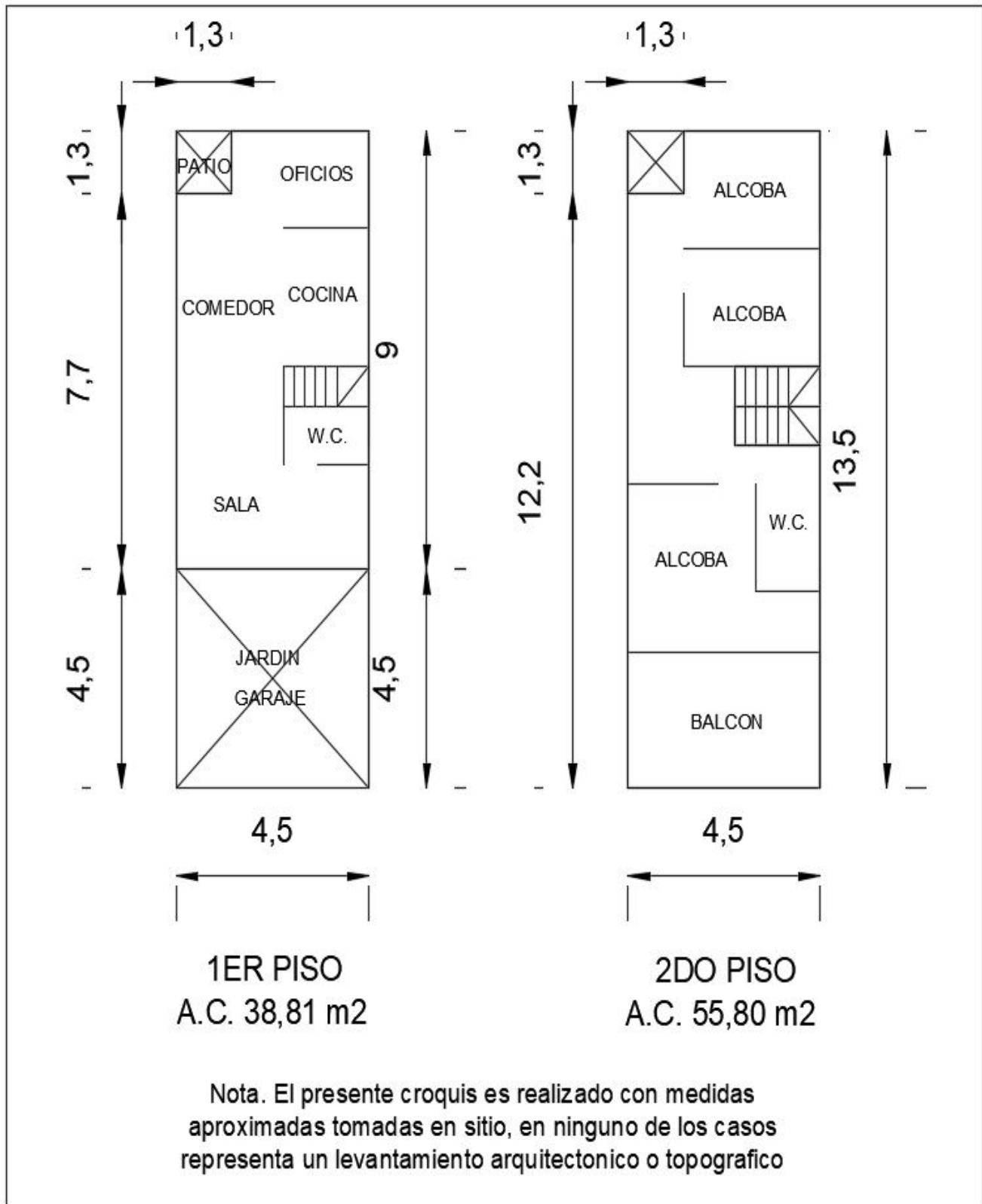
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Arboleda Campestre	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3218671639	60.75	110	\$1,350,000	\$148,500,000
2	Poblado Campestre	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	3154596112	60.75	110	\$1,400,000	\$154,000,000
3	Poblado Campestre	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3215262967	60.75	110	\$1,350,000	\$148,500,000
4	Aldea Campestre	\$199,000,000	0.95	\$189,050,000	3104890111	60.75	100	\$1,500,000	\$150,000,000
Del inmueble						60.75	87.41		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,750,000	\$604,938	1.0	1.0	1.00	\$604,938
2	\$40,750,000	\$670,782	1.0	1.0	1.00	\$670,782
3	\$41,500,000	\$683,128	1.0	1.0	1.00	\$683,128
4	\$39,050,000	\$642,798	1.0	1.0	1.00	\$642,798
					PROMEDIO	\$650,411.52
					DESV. STANDAR	\$34,694.23
					COEF. VARIACION	5.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$650,412.00	AREA	60.75	TOTAL	\$39,512,529.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	87.41	TOTAL	\$122,374,000.00
VALOR TOTAL	\$161,886,529.00					

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://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1943900-nacergestoresinmobiliarios 2 - https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1967010-sumainmobiliarios 3 - https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1923535-reddeinversionesinmobiliarias 4 - https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-candelaria-vp1986221-bienesyogestioninmobiliaria					

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



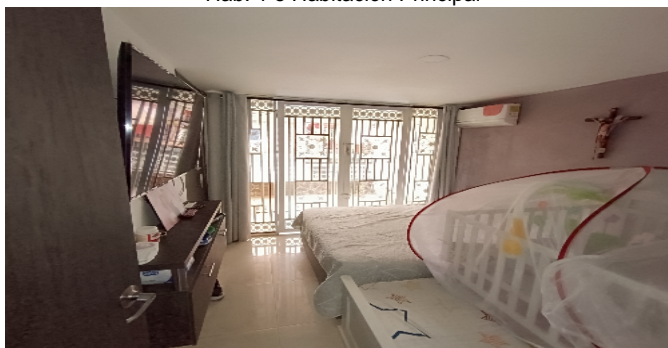
Hall o Estar de Habitaciones



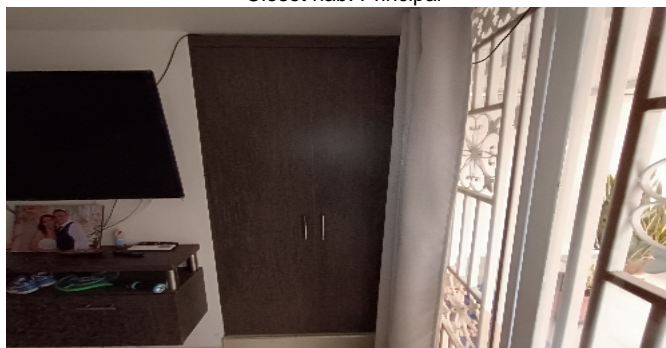
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Garaje



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-1044422799



PIN de Validación: sd460aag



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: ad460aa9



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: 31373618276
 Correo Electrónico: eraempujes@yahoo.com

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

ad460aa9

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



PIN de Validación: sd460aa8



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1044422799 M.I.: 378-162938



MUNICIPIO DE CANDELARIA
CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION

Código: 54-PDM-FT-157

Fecha: 12-Octubre-2022

Versión: 5

Página 1 de 1

**LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA.**

CONCEDE

CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN No. 255-06-02-07-24-0879

Nombre del Solicitante: DIANA ALEJANDRA ESCOBAR DUQUE
Número de Identificación: 1130641034
Número de Predial: 005011800110000
Nomenclatura: CARRERA 42 N° 20 A -41
Urbanización o Barrio: ARBOLEDA CAMPESTRE
Corregimiento: JUANCHITO
Estrato Certificado: (3) TRES

Para constancia se firma los Diecisiete (17) Días Del Mes De Diciembre De Dos Mil Veinticuatro (2024)

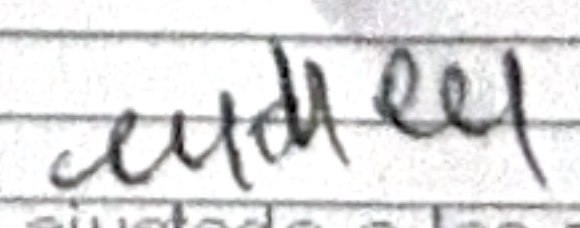

MARIA FERNANDA MEDINA QUINTANA
DIRECTORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA

Gestion Documental

Original Destinatario

Copia Archivo Estratificación

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo.	
Elaboró	Miguel Vergara Franco	Prof. de Apoyo.	
Revisó	María Fernanda Medina Quintana	Directora.	
Aprobó	María Fernanda Medina Quintana	Directora.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			