



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	14/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	URB PAISAJE DE LAS FLORES CASA 2A MZ A-7 CALLE 22C # 53E SUR - 15
Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES
Ciudad	Jamundi
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	JOSE RICHARD MOLINA VELEZ Y LESBI CONSUELO MOLINA VELEZ

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: WILFRED ANDREY CALLEJAS RIOS

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 **JOSE RICHARD MOLINA VELEZ Y LESBI CONSUELO MOLINA VELEZ** ubicado en la URB PAISAJE DE LAS FLORES CASA 2A MZ A-7 CALLE 22C # 53E SUR - 15 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES, 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 \$85,683,318 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y tres mil trescientos dieciocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 2 pisos	37.17	M2	\$2,305,174.00	100.00%	\$85,683,317.58
TOTALES					100%	\$85,683,318

Valor en letras

Ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y tres mil trescientos dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEJANDRO REYES JIMENEZ

RAANro: AVAL-16932186 C.C: 16932186

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-17 21:53:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	85,683,317.58
Proporcional	0	85,683,318	Valor asegurable	85,683,318
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

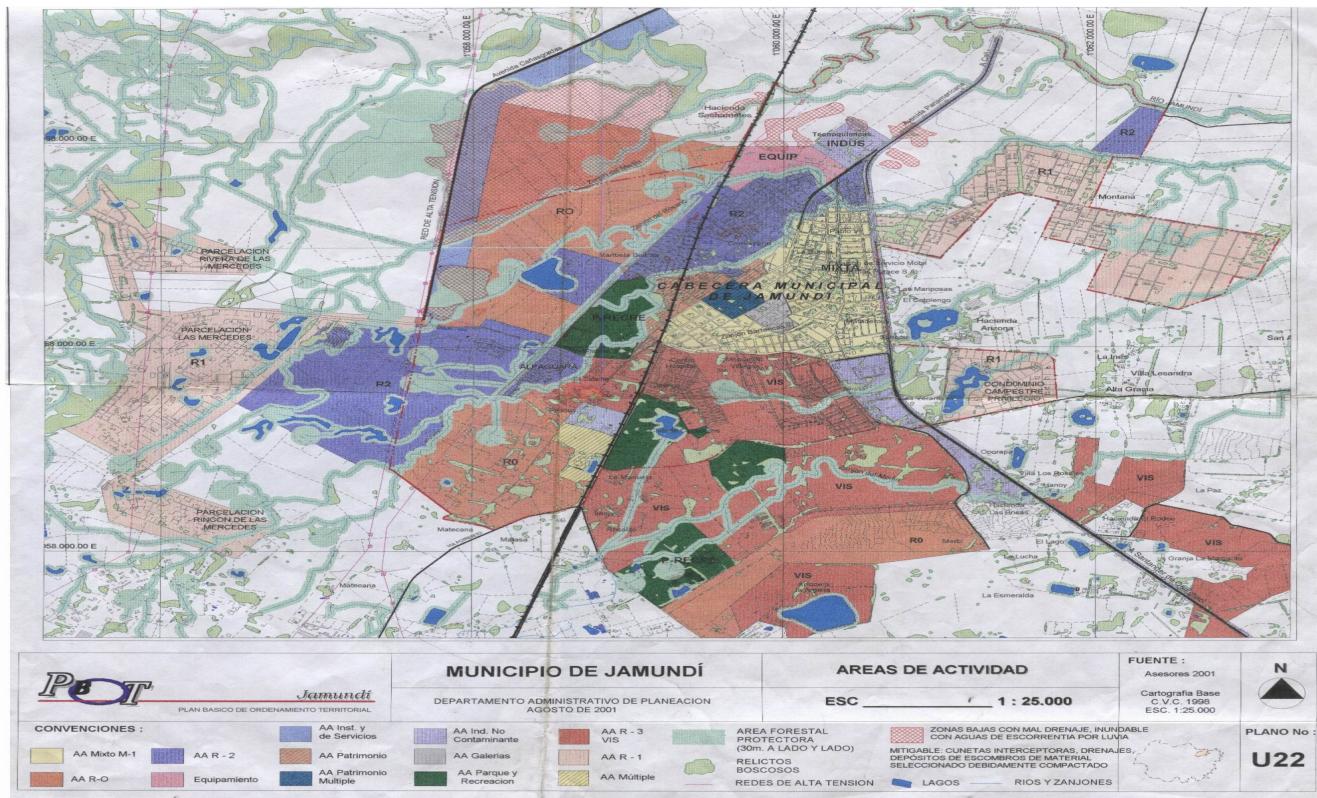
Código	LRCAJA-71195 080	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILFRED ANDREY CALLEJAS RIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	71195080	Teléfono	3138943503
Email	wcallejasrios@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE RICHARD MOLINA VELEZ Y LESBI CONSUELO MOLINA VELEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14566142	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URB PAISAJE DE LAS FLORES CASA 2A MZ A-7 CALLE 22C # 53E SUR - 15				
Conjunto	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundi, urbanización Paisaje de las Flores.</p> <p>Al inmueble se llega así: A 5 kilómetros aproximadamente del casco urbano del municipio de Jamundi, cerca de la vía Panamericana, saliendo de Jamundi a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista y servicio público de transporte.</p> <p>El inmueble consta de: Casa unifamiliar, de dos pisos, con antejardín, sala comedor,</p>				

cocina, baño, patio, alcoba, zona de ropas, escaleras a piso 2, donde consta de Alcoba y baño.

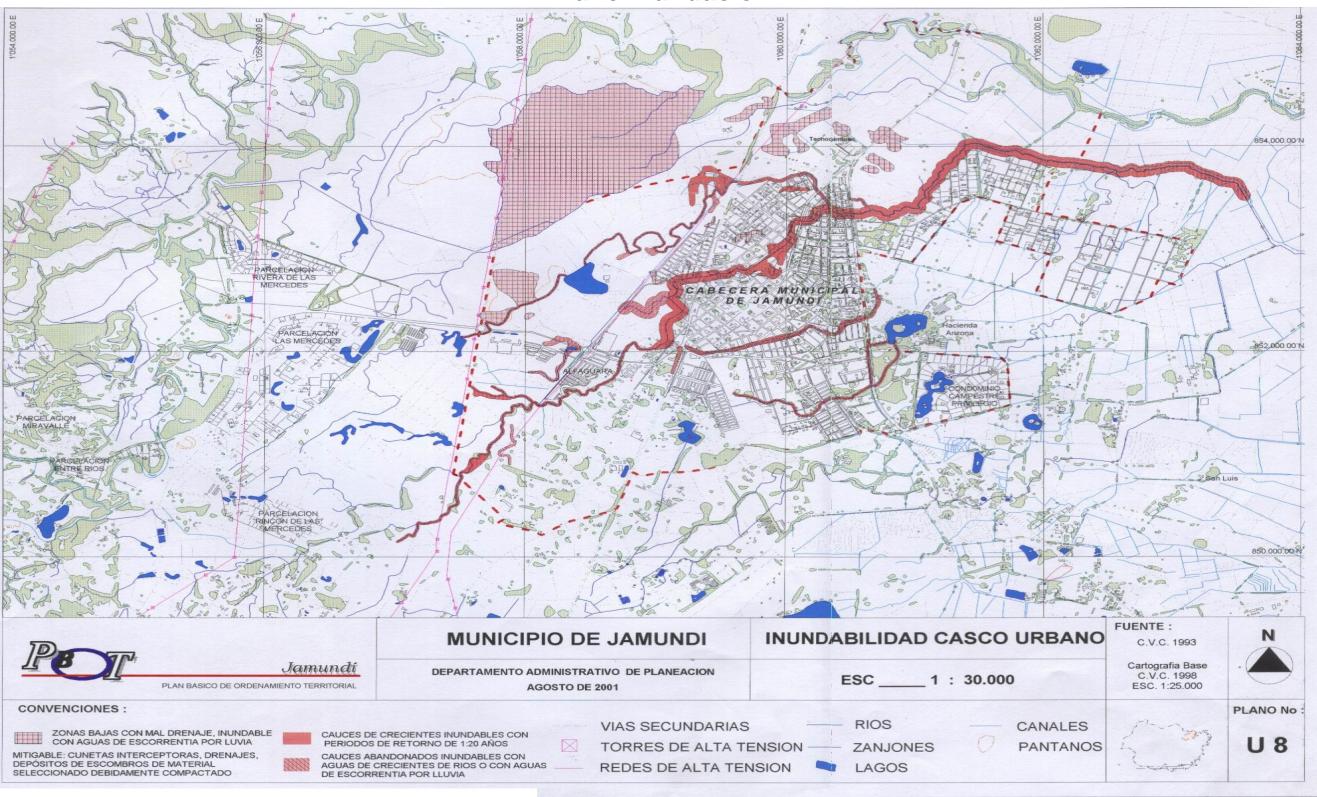
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Cuenta con la acometida para la instalación del servicio de gas domiciliario.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.36	AREA	M2	37
AREA PRIVADA	M2	37.17	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	19624000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.17
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	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	Sector de desarrollo de vivienda 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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 002-2002, Área de actividad residencial.</p>				

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Inundación



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
292	EscrituraDePropiedad	10/12/2024	1	OBANDO

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1013616	06/03/2025	50.03%	7636401000000119	Casa 60901900000004

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, cuenta con zona de antejardín donde se podría estacionar un vehículo.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	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:	A 5 kilómetros aproximadamente del casco urbano del municipio de Jamundi, cerca de la vía Panamericana, saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista y servicio público de transporte.
---------------------	---

Escritura de Propiedad Horizontal	4986		Fecha escritura	09/10/2019	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Jamundi	
Valor administración	No definida	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4986, Fecha escritura: 09/10/2019, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Jamundi, Administración: No definida, Total unidades: 1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

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	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	5 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	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

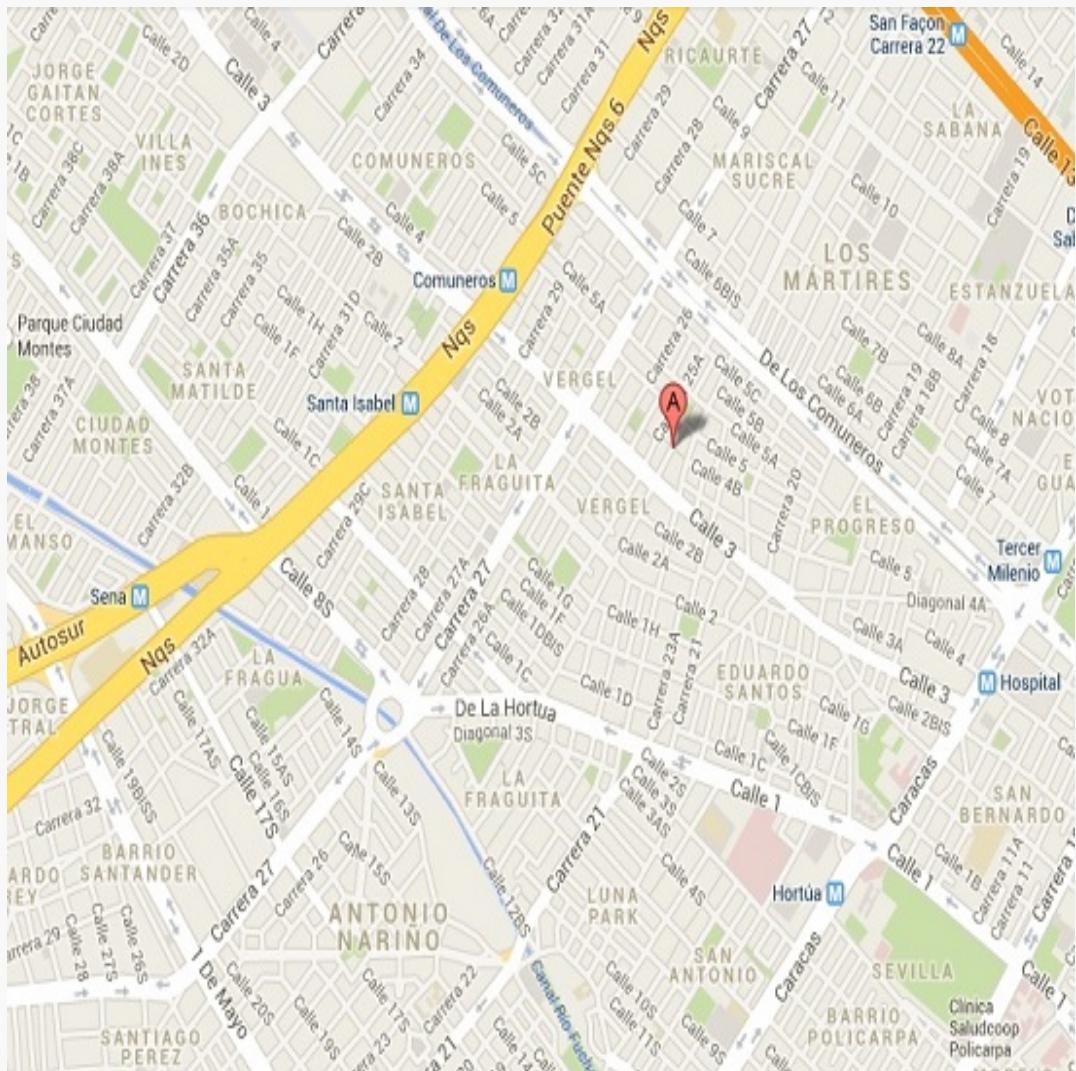
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación Bien inmueble con acabados sencillos, tal cual, lo entrego la constructora Bolívar.

Dirección:

URB PAISAJE DE LAS FLORES CASA 2A MZ A-7 CALLE 22C # 53E SUR - 15 | URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES | Jamundi | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.238318
GEOGRAFICAS : 3° 14' 17.9448''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.500627
GEOGRAFICAS : 76° 30' 2.2566''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Paisaje de Las Flores	2	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$		\$	\$2,348,668.28	3194868292
2	Paisaje de Las Flores	2	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$		\$	\$2,218,186.71	3182776281
3	Paisaje de Las Flores	2	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$		\$	\$2,348,668.28	3113908721
Del inmueble		2				0			0		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	41.36	37.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,348,668.28
2	5	41.36	37.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,218,186.71
3	5	41.36	37.17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,348,668.28
	5 a±os									
									PROMEDIO	\$2,305,174.42
									DESV. STANDAR	\$75,333.57
									COEF. VARIACION	3.27%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,380,507.99	TOTAL	\$88,483,482.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,229,840.85	TOTAL	\$82,883,184.53
VALOR TOTAL		\$85,683,317.58		

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.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191677668>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191356512>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191403776>

Plano



Un proyecto rodeado de naturaleza **cerca de la ciudad.**



En un sector de **alto desarrollo.**



Casas de dos pisos con posibilidad de **futura ampliación.**



Espacio para parqueadero **propio.**



Patio.



41,36 m²

Área Construida

37,17 m² Área privada

CONSTRUCTORA
BOLÍVAR

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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-71195080



PIN de Validación: b2a90ea1



<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 ~~Activos 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

Régimen
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

Régimen
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

Página 1 de 3



RIN de Validación: 1029-0181



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

DET-541:CA32EBA-2B #40A-50 APTO 102 BL A CB SAN FDO

Teléfono: 3168692236

Correo Electrónico: alejtoro@valencia.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras certificaciones de formación:

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

Tecnología en Competencias en Gestión de Proyectos y Equipo de Trabajo. 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(a) 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2a90aaf



PIN de Validación: b2a90ea1



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez

Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-71195080 M.I.: 370-1013616