



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-10305723

| Fecha del avalúo | Fecha de visita |
|------------------|--|
| | 27/06/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección | KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3 ,PARQUEADERO 145 |
| Barrio | Santa Catalina |
| Ciudad | Popayán |
| Departamento | Cauca |
| Propietario | FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CRISTIAN GABRIEL PEREZ GALINDO

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 **FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** ubicado en la KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3 ,PARQUEADERO 145 Santa Catalina, de la ciudad de Popayán.

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 \$134,568,600.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones quinientos sesenta y ocho mil seiscientos).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | apartamento | 50.1 | M2 | \$2,686,000.00 | 100.00% | \$134,568,600.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$134,568,600.00 |

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones quinientos sesenta y ocho mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAA Nro: AVAL-34571272

C.C: 34571272

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|-------------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 134,568,600.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10305723 | 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 | CRISTIAN GABRIEL PEREZ GALINDO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 10305723 | Teléfono | 3508918354 |
| Email | criskargada@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 8001502800 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3 ,PARQUEADERO 145 | | | | |
| Conjunto | SANTA CATALINA RESIDENCIAL | | | | |
| Ciudad | Popayán | Departamento | Cauca | Estrato | 2 |
| Sector | Rural | Barrio | Santa Catalina | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto del presente avaluo se encuentra ubicado en la carrera 6 Este # 6687 Santa Catalina Residencial apartamento 1102 Etapa torre 3 y parqueadero 145 descubierto como consta en el Certificado de tradicion y visita al inmueble en mencion. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | Once | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 60.40 | AREA | M2 | |
| AREA PRIVADA | M2 | 53.10 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | 0 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 60.27 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 53.10 |
| 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 | 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 baja. | | | | |
| Reglamentación urbanística: | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|-------------|------------|---------|---------|
| 3867 | EscrituraPH | 14/10/2021 | SEGUNDA | Popayán |
| 0094 | EscrituraPH | 27/01/2023 | SEGUNDA | Popayán |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 120-253474 | 26/06/2023 | 0.6 | | apartamento |
| 120-253498 | 26/06/2023 | 0.0819 | | paqueadero |

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio
 Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-----------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| 145 | Común uso exclusivo | 120253498 | 11.85 | Mt2 | Sencillo | Paralelo | No | 0 | 1 |

Observación

Parqueadero descubierto , sencillo

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO 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 |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | |
| EQUIPAMENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI |
| Asistencial | Bueno | 100-200 | Tipo de vía | Pavimento flexible |
| Escolar | Bueno | 0-100 | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro |
| Observación: | IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. | | | |
| PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 3867 | | Fecha escritura | 14/10/2021 |
| Notaria escritura | SEGUNDA | | Ciudad escritura | Popayan |
| Valor administración | | Total unidades | 144 | Terraza comunal |
| Condiciones | Solo | # Pisos | 12 | Porteria |
| | | | | Si |

| | construcción | edificio | | | |
|---------------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 1 |
| #Sótanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 3867, Fecha escritura: 14/10/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Bomba eyectora: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | paneles prefabricados | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 0 | Edad Inmueble | 2023 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | | | |
| Licencia construcción | 0200 | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.</p> | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closest | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |

| | | | | | |
|-----------------------|---|--------------------|-------|------------------------|-------|
| Bodega | 0 | Estudio | 1 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa s | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

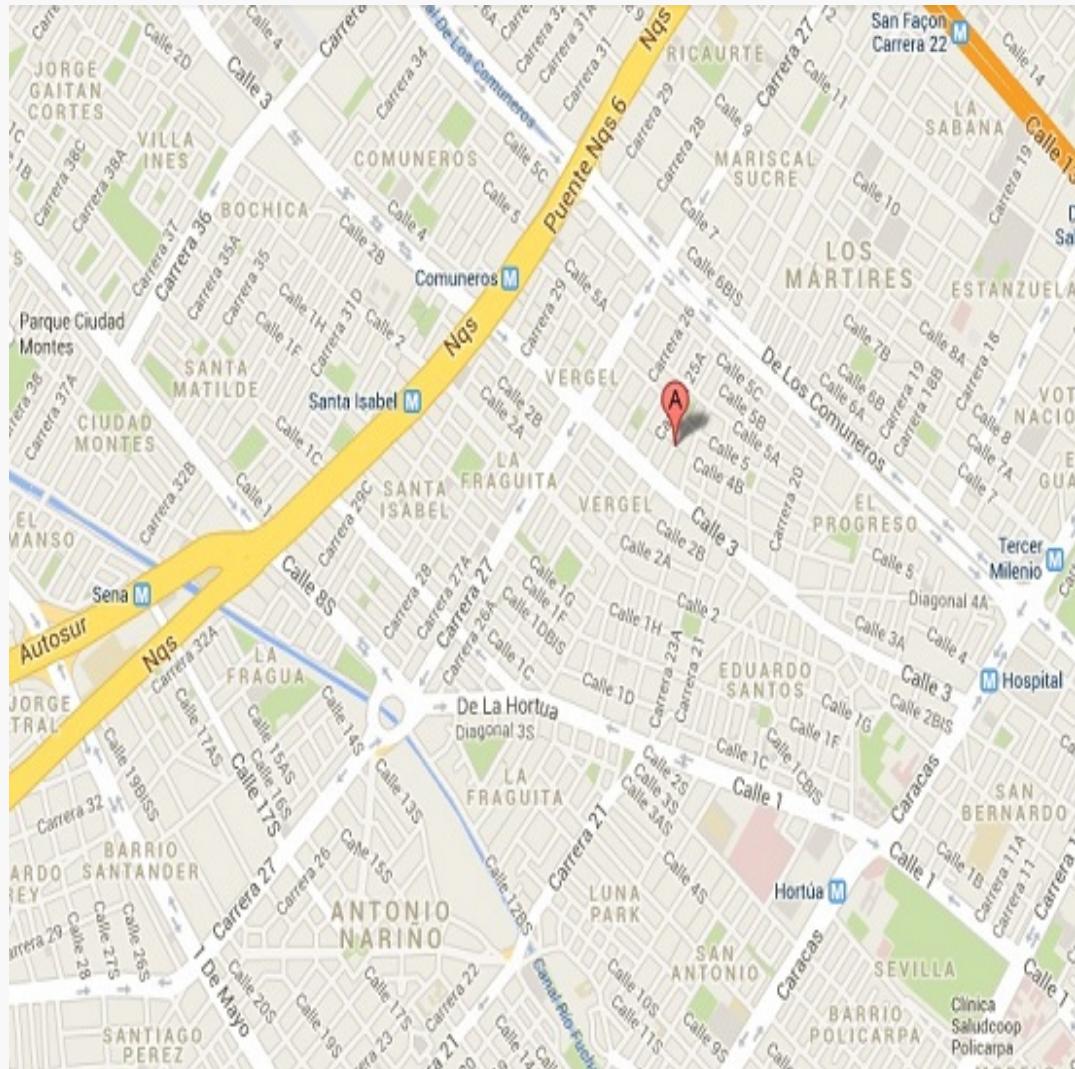
ACABADOS

| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sencillo | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |

| | |
|--------------------|--|
| Observación | el apartamento se entrega sin acabados en pisos, muros , en el techo, sin puertas internas, solo presenta acabados en carpintería puerta acceso al apartamento,cocina con meson en acero inoxidable, enchapada en ceramica, baño social en ducha y lavamanos con aparatos sanitarios y puerta en madera, y ventanería en aluminio.*DOTACIÓN: MEDIDOR DE ENERGIA Y AGUA CON SUS RESPECTIVAS MATRICULAS, UN LAVAPLATOS, UN SANITARIO BLANCO Y UN LAVAMANOS BLANCO DE COLGAR LINEA ACUACER O SIMILAR, UNA DUCHA DE UNA LLAVE, UN LAVADERO PARA ROPAS. |
|--------------------|--|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3
,PARQUEADERO 145 | Santa Catalina | Popayán | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.434762
GEOGRAFICAS : 2° 26' 5.1432''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.598228
GEOGRAFICAS : 76° 35' 53.6208''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | SANTA CATALINA | 1 | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,484,615.38 | 3148779909 |
| 2 | SANTA CATALINA | 1 | \$156,600,000 | 0.95 | \$148,770,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,969,461.08 | 317 4782610 |
| 3 | SANTA CATALINA | 1 | \$95,000,000 | 0.95 | \$90,250,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,256,250.00 | 3146590364 |
| 4 | SANTA CATALINA | | \$169,900,000 | 0.95 | \$161,405,000 | | \$0 | | \$0 | \$2,603,306.45 | 3105117275 |
| Del inmueble | | Onc e | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 5 | 65 | 65 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,484,615.38 |
| 2 | 1 | 60.40 | 50.10 | 0.90 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$2,672,514.97 |
| 3 | 23 | 40 | 40 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,256,250.00 |
| 4 | 2 | 62 | 62 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,603,306.45 |
| | 2023 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,504,171.70 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$182,587.67 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.29% |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,686,759.37 | TOTAL | \$134,606,644.55 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,321,584.03 | TOTAL | \$116,311,359.79 |
| VALOR TOTAL | \$134,568,600.00 | | | |

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector.

Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes de la misma.

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaliado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaliado

Enlaces:

1.-colombia.slideprop.com/venta/apartamento/cauca/popayan/santa-catalina

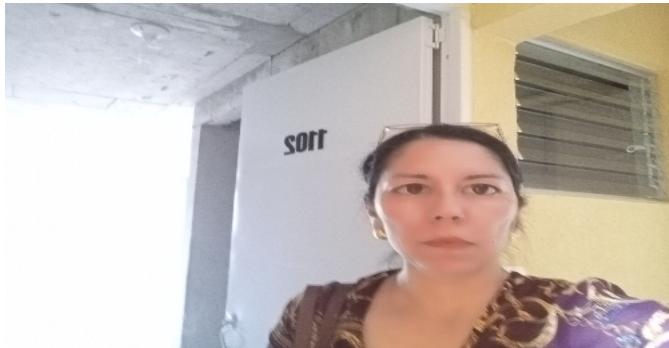
2.-<https://inmobiliarianexa.com/property/proyecto-santa-catalina-vis/>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/7659-bea2-c82a98f5-5c68b1d7a8de-44e8>

4.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-349b-660bb0d3b306-91a1-683bbhd7-1c09?page=1&pos=15&_sec=1&l_ora=2&t_pvld=he001fb_b9e4-42c4-8484-c069853966cd&req_gmt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%3D

FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Acceso al edificio torre 3



Contador de Gas



FOTOS 5

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS 5

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



Baño Privado



FOTOS 5

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



AscensorCJ



FOTOS 5

AscensorCJ



Zonas verdesConjunto



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-10305723



PIN de Validación: b6540a97



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) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA 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
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 N 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: marieta751028@gmail.com

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

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272.

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA 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.



PIN de Validación: b6540a97



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

b6540a97

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal