


**INFORME DE AVALUO LRHIPO-14469092**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	CRISTHIAN MAURICIO CARVAJAL MUÑOZ
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	14469092
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 52 NORTE # 11-150 INT. 82 CASA 82 BL 11 CO ANTIGUA REAL_ PQ 82
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 5</b>
<b>BARRIO</b>	EL TABLAZO
<b>CIUDAD</b>	Popayán
<b>DEPARTAMENTO</b>	Cauca
<b>PROPOSITO</b>	<b>Hipotecario</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial de renta
<b>VALUADOR</b>	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	34571272

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	30/08/2023
<b>FECHA INFORME</b>	01/09/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	18 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Arrendatario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Casa
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	MARIA DEL SOCORRO CAICEDO MAYA				
<b>NUM.</b>	2204	<b>#NOTARIA</b>	tercera	<b>FECHA</b>	12/09/2005
<b>ESCRITURA</b>	EscrituraPH				
<b>CIUDAD</b>	Popayán	<b>DEPTO</b>	Cauca		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	01010741004280				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	no disponible				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	CO ANTIGUA REAL				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	190000	<b>VRxM2</b>	1752.77
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.534				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
CASA # 82	120-159296
PQ #82	120-159448

**OBSERVACIONES GENERALES**

el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el conjunto Antigua Real calle 52N #11-150 como indica el CTL y visita al inmueble. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 338,046,682.90**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 338,046,683.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

**NOMBRES Y FIRMAS**


**FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 34571272  
 RAA: AVAL-34571272



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**
**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	162
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002  
 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	122.20
AREA PRIVADA	M2	108.40
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	122
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	225900000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	108
AREA LIBRE MEDIDA	M2	13

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	108.4
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.80
PQ # 82	M2	10.35

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 52 NORTE # 11-150 INT. 82 CASA 82 BL 11 CO ANTIGUA REAL\_ PQ 82 | EL TABLAZO | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2204, fecha: 12/09/2005, Notaría: 3era y ciudad: Popayan.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	no hay
Vida Útil	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 52 NORTE # 11-150 INT. 82 CASA 82 BL 11 CO ANTIGUA REAL_ PQ 82

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA # 82	108.40	M2	\$2,778,106.00	89.08%	\$301,146,690.40
Area Privada Libre		13.80	M2	\$500,000.00	2.04%	\$6,900,000.00
Area Privada	PQ #82	10.35	M2	\$2,898,550.00	8.87%	\$29,999,992.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$338,046,682.90</b>

Valor en letras Trescientos treinta y ocho millones cuarenta y seis mil seiscientos ochenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$338,046,682.90**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	18
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** el inmueble objeto de avaluo se encuentra ubicado en el conjunto Antigua Real calle 52N #11-150 como indica el CTL y visita al inmueble. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**Entorno:** IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2204, Fecha escritura: 12/09/2005, Notaría escritura: 3era, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 190000, Total unidades: 162, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de estuco y pintura en el techo, puertas en madera con marcos metálicos y ventanearía en aluminio con reja metálica. Closet metálicos, mueble superior e inferior de cocina metálico,

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	conjunto Antigua real		\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$30,000,000	1	\$6,900,000	\$3,000,925.93	312 8617346
2	conjunto Antigua		\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$30,000,000	1	\$6,900,000	\$2,737,037.04	310 4225748
3	conjunto Antigua		\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$30,000,000	1	\$6,900,000	\$2,687,272.73	310 4225748
4	conjunto Antigua		\$349,990,000	0.95	\$332,490,500	1	\$30,000,000	1	\$6,900,000	\$2,687,186.36	310 4426240
Del inmueble		PRIMERO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	111	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,000,925.93
2	23	111	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,737,037.04
3	23	115	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,687,272.73
4	23	124	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,687,186.36
	18 años									
									PROMEDIO	\$2,778,105.52
									DESV. STANDAR	\$150,391.10
									COEF. VARIACION	5.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,928,496.61	TOTAL	\$317,449,032.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,627,714.42	TOTAL	\$284,844,243.11
VALOR TOTAL	\$301,146,690.40			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11486\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11486_archivopdflinks.html)

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/4a7ea696-b222-30a8-9d7e-8fedc9e49d6c?page=2&pos=1&l\\_sec=190&l\\_ots=2&l\\_pvid=5250e2fb-1285-40e2-88b2-3](https://casas.mitula.com.co/adform/4a7ea696-b222-30a8-9d7e-8fedc9e49d6c?page=2&pos=1&l_sec=190&l_ots=2&l_pvid=5250e2fb-1285-40e2-88b2-3)

2.- [https://www.nuroa.com.co/adform/7750007680954259716?click\\_type=0&pos=2&siteStrategyKey=http%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.illfulconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%2530a2e2dd34-cdb5-432d-a94e-16dcb8daa91&searchType=1&page=1&seo\\_link\\_id=14032](https://www.nuroa.com.co/adform/7750007680954259716?click_type=0&pos=2&siteStrategyKey=http%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.illfulconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%2530a2e2dd34-cdb5-432d-a94e-16dcb8daa91&searchType=1&page=1&seo_link_id=14032)

3.- [https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/2730007693049941845?click\\_type=0&pos=3&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.doomos.com.co%252Fde%252F8430766\\_c](https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/2730007693049941845?click_type=0&pos=3&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.doomos.com.co%252Fde%252F8430766_c)

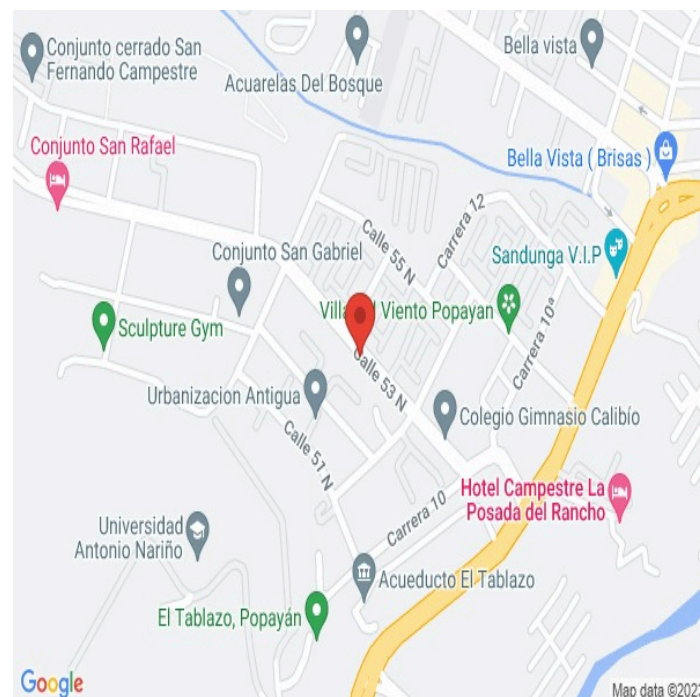
4.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34da-7a511943b4d4-bd43-a40d1dea-2956?page=1&pos=2&l\\_sec=1&l\\_ots=2&l\\_pvid=d7c9cadb-a1e5-40ff-bd0d-72818](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34da-7a511943b4d4-bd43-a40d1dea-2956?page=1&pos=2&l_sec=1&l_ots=2&l_pvid=d7c9cadb-a1e5-40ff-bd0d-72818)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 52 NORTE # 11-150 INT. 82 CASA 82 BL 11 CO  
ANTIGUA REAL\_ PQ 82 | EL TABLAZO | Popayán | Cauca



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 2.479246

**Longitud:** -76.580128

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 28' 45.285''

**Longitud:** 76° 34' 48.4608''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





REGISTRO FOTOGRÁFICO

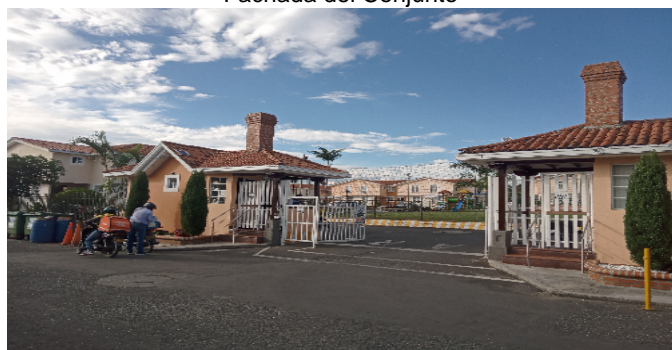
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



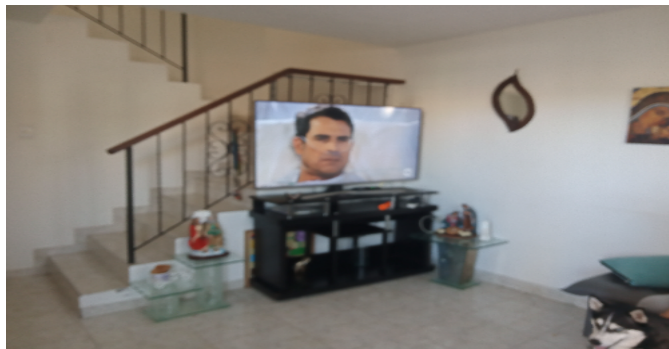
Nomenclatura del Conjunto



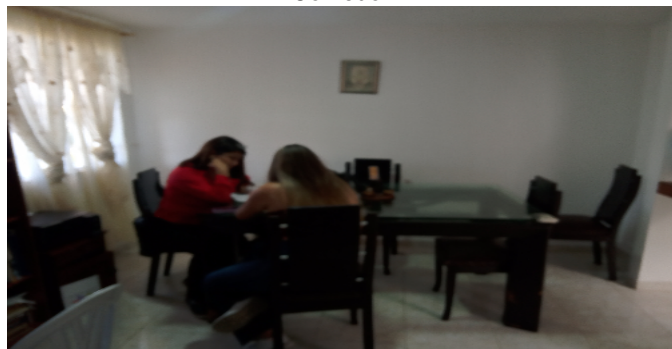
Nomenclatura del Conjunto



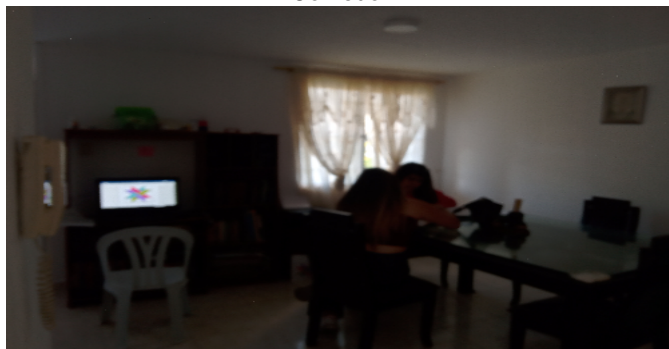
Sala



Comedor



Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Escalera de la propiedad



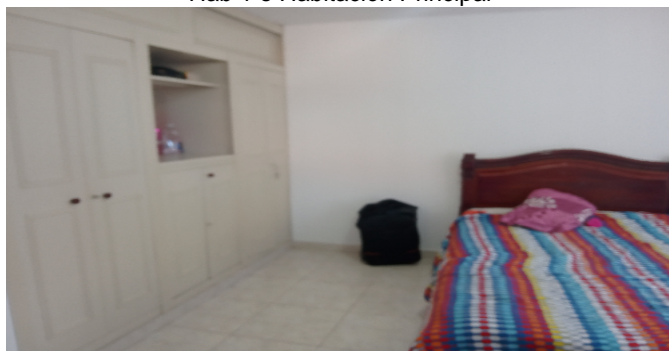
Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



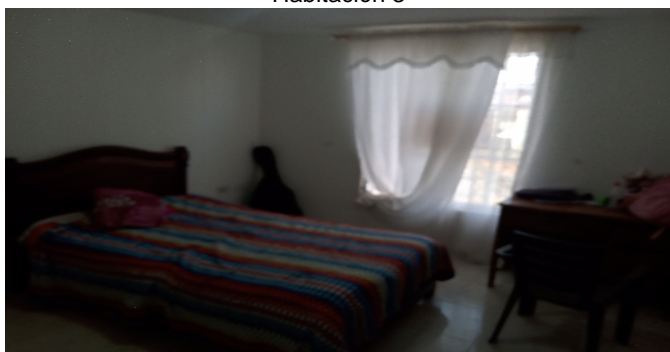
Closet 1





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Garaje



Garaje



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



Areas CltEscriutura

del 14 de septiembre de 2005, otorgada en la Notaria Tercera de Popayán, debidamente inscritas a los folios de matrícula inmobiliaria números 120-159296 y 120-159448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y determinados así: CASA 82; localizada en la calle 52N No.11-150 Interior 82 bloque 11; Matrícula Inmobiliaria No: 120-159296, cuyos linderos son: NORTE: En línea quebrada con zona común del conjunto en 8,65 metros. SUR: En línea recta, con la casa 86, en 6,80 metros. ORIENTE: En línea recta, con la casa 83, en 8,30 metros. OCCIDENTE: En línea recta, con la casa 81, en 10,15 metros. Área Privada Construida 108.40 m2, Área privada Libre 13.80 m2, Área Privada Total: 122.20 m2. Este inmueble se encuentra inscrito en el catastro general bajo el No. 010107410042801. PARQUEADERO No. 82, localizado en la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas CltEscriutura

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA  
Certificado generado con el Pin No: 23081682181133430 Nro Matricula: 120-159448  
Página 1 TURNO: 2023-120-1-59364  
Impreso el 16 de Agosto de 2023 a las 10:32:11 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página  
CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO. CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN  
FECHA APERTURA: 18-10-2005 RADICACION: 2005-13004 CON ESCRITURA DE: 28-09-2005  
CODIGO CATASTRAL: 010107410234801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenidos en ESCRITURA Nro 2204 de fecha 12-09-2005 en NOTARIA 3 de POPAYAN PARQUEADERO 82 con area de 10.35 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).  
AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 3500  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
COEFICIENTE: 1 %  
COMPLEMENTACION:

Areas CltEscriutura

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA  
Certificado generado con el Pin No: 230811897680912762 Nro Matricula: 120-159296  
Página 1 TURNO: 2023-120-1-59062  
Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:54:08 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página  
CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO. CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN  
FECHA APERTURA: 18-10-2005 RADICACION: 2005-13004 CON ESCRITURA DE: 28-09-2005  
CODIGO CATASTRAL: 010107410042801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenidos en ESCRITURA Nro 2204 de fecha 12-09-2005 en NOTARIA 3 de POPAYAN CASA 82 BLOQUE 11 con area de 122.20 M2 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).  
AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 122 CENTIMETROS CUADRADOS: 3000  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
COEFICIENTE: 1 %  
COMPLEMENTACION:



## 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 --- **Eta**

**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.

## 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 avaluador 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 LRHIPO-14469092**



PIN de Validación: ba6a0b3e



## 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 avaluador 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



PIN de Validación: ba6a0b3e



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



**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**

**ba6a0b3e**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal