



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-87060021

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILLIAM OSWALDO ROSERO QUIROZ
NIT / C.C CLIENTE	87060021
DIRECCIÓN	KR 22 # 55 N - 165 OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL CASA F1 MANZANA F_PARQUEADERO 29
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Variante norte
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/09/2023
FECHA INFORME	07/09/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL - FIDUBOGOTA				
NUM.	2784	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	07/09/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	19001 1 19 0338 del 26 de Febrero de 2021				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUTNO RESIDENCIAL OKAVANGO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	1973
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.884				

M. INMOB.	Nº
CASA F1 MZ F	120250944
PQ 29	120-250987

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avaluo se encuentra ubicado en la Kra 22 # 55N-165 sector variante Norte. **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	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	0
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 357,192,794.50

VALOR ASEGURABLE \$ COP 357,192,795.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

Franci M Cabrat

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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	51
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	117.50	AREA	M2	
TOTAL			AVALUO	PESOS	
AREA PRIVADA	M2	96.30	CATASTRAL 2023		
AREA LIBRE	M2	21.27			
AREA PRIVADA					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	117	AREA PRIVADA	M2	96.30
MEDIDA			VALORADA		
AREA LIBRE	M2	20.74	AREA LIBRE	M2	21.27
MEDIDA			PRIVADA		

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 22 # 55 N - 165 OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL CASA F1 MANZANA F\_PARQUEADERO 29 | Variante norte | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2784, fecha: 07/09/2022, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	no hay
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 22 # 55 N - 165 OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL CASA F1 MANZANA F_PARQUEADERO 29

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2023

**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 F1 MZ F	96.30	M2	\$3,184,515.00	85.86%	\$306,668,794.50
Area Privada Libre		21.27	M2	\$1,200,000.00	7.15%	\$25,524,000.00
Area Privada	PQ 29	1	Global	\$25,000,000.00	7.00%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$357,192,794.50</b>

Valor en letras

Trescientos cincuenta y siete millones ciento noventa y dos mil setecientos noventa y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$357,192,794.50**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

18

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Kra 22 # 55N-165 sector variante Norte. **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:** El inmueble se ubica sobre vía variante norte, vía pavimentada de orden nacional, acceso al conjunto mediante vía afirmada, frente al conjunto se encuentra el equipamiento escolar Colegio San Francisco de Asís, colinda también con un conjunto residencial y cerca a estación de servicios, y zona comercial. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2784, Fecha escritura: 07/09/2022, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 190000, Total unidades: 51, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: 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: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, 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 yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio.

### 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 Okavango	2	\$360,000,000	1	\$360,000,000	1	\$25,000,000	1	\$25,524,000	\$3,213,665.63	3153644517
2	Conjunto Okavango	2	\$360,000,000	1	\$360,000,000	1	\$25,000,000	1	\$25,524,000	\$3,213,665.63	3014249748
3	Conjunto Okavango	2	\$284,990,000	1	\$284,990,000	1	\$25,000,000	1	\$25,524,000	\$3,126,213.33	6017868754
Del inmueble		PRIMERO		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		96.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,213,665.63
2	0		96.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,213,665.63
3	0		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,126,213.33
0 años										
									PROMEDIO	\$3,184,514.86
									DESV. STANDAR	\$50,490.61
									COEF. VARIACION	1.59%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,235,005.47	TOTAL	\$311,531,026.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,134,024.25	TOTAL	\$301,806,535.70
VALOR TOTAL	\$306,668,794.50			

Observaciones:

En depósitos y otros, se registra el área privada libre.

Enlaces:

1.-<https://inmobiliariadrianavera.com/detalle-inmueble/?id=742-2463>

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/verde-casas-en-proyecto-de-vivienda-okavango.6684c5cb-e923-3e86-af3a-3dce8953db7e>

3.-<https://www.prooperati.com.co/detalle/14032-32-79b-424a0e97007-4f4e4cd0-b578-3347>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 22 # 55 N - 165 OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL  
CASA F1 MANZANA F\_PARQUEADERO 29 | Variante norte |  
Popayán | Cauca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 2.495254

**Longitud:** -76.571201

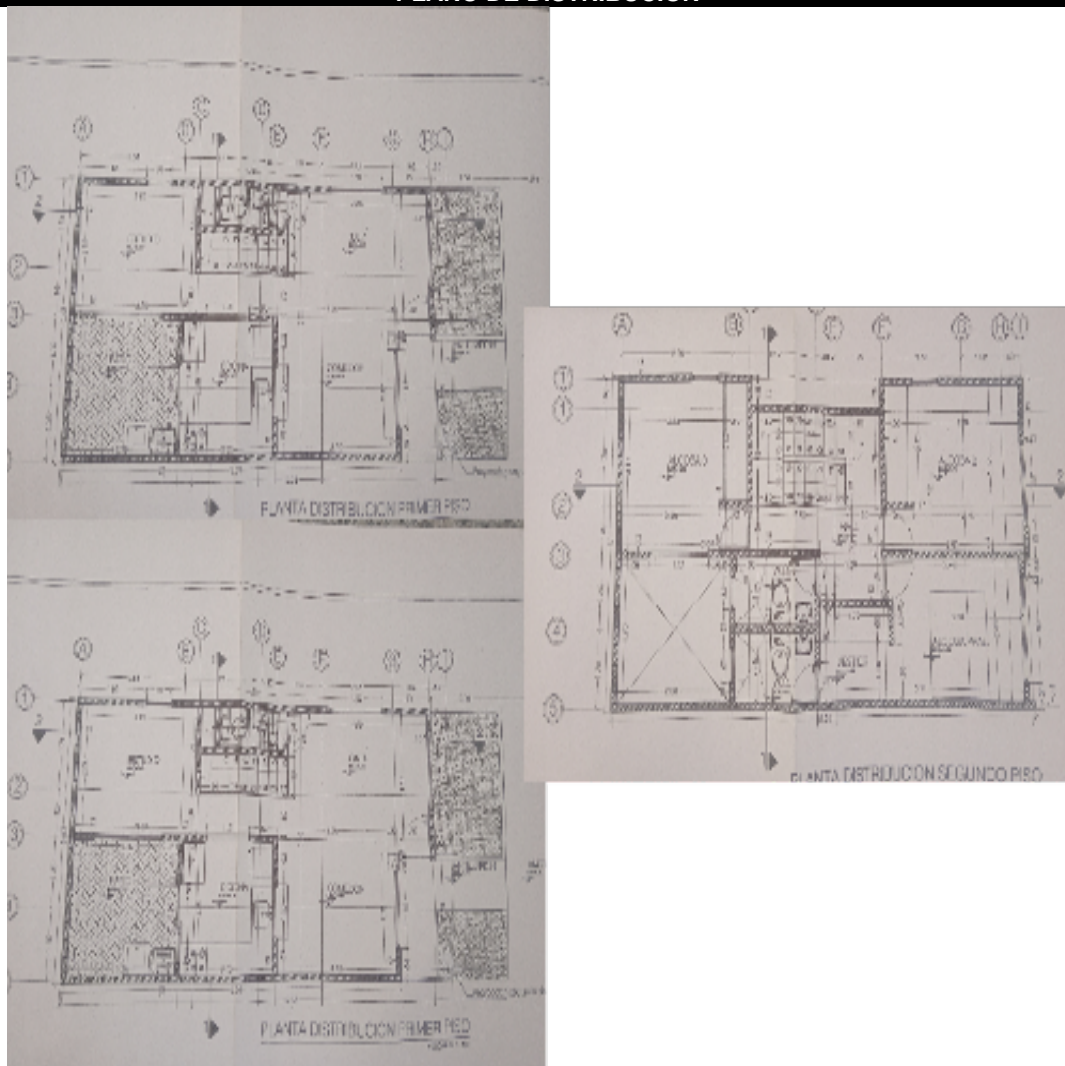
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 29' 42.9144''

**Longitud:** 76° 34' 16.3236''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



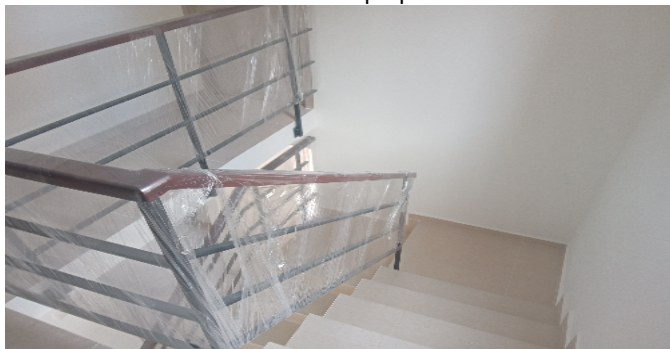
Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera de la propiedad



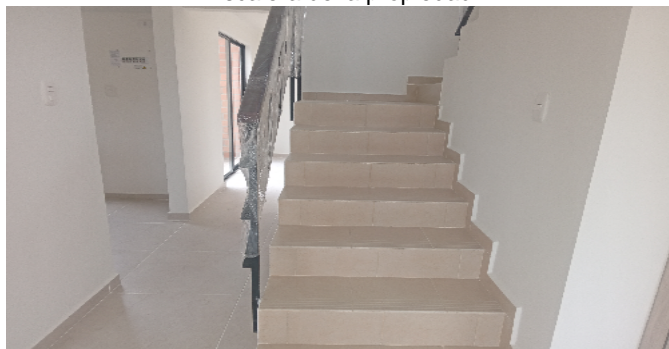
Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



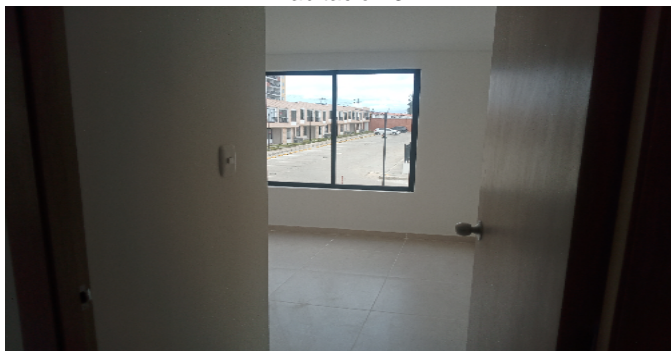
Habitación 2



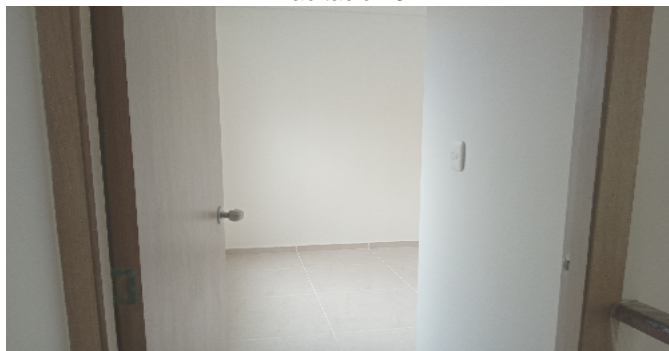
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Garaje



Zonas Verdes



Zonas verdesConjunto



Saln SocialCJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



caja breaker



puerta hacia patio ropas



Areas CltEscriura

PROYECTO PARA CALLE 1000 - ETAPA 1						
CUADRO DE COEFICIENTES PROVISIONAL MANZANAS A, B, C, D, F, G ETAPA 1						
- OKAVANGO - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL						
DESCRIPCION	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA 1er. Piso	AREA PRIVADA CONSTRUIDA 2do. Piso	AREA PRIVADA LIBRE	TOTAL AREA PRIVADA	COEFICIENTE PROVISIONAL
MANZANA F						
CASA 1	96,30	45,50	50,80	21,27	117,57	1,8840%
CASA 2	75,70	37,28	36,42	29,49	105,19	1,6860%
CASA 3	75,70	37,28	36,42	29,49	105,19	1,6860%
CASA 4	75,70	37,28	36,42	29,49	105,19	1,6860%

Areas CltEscriura

MANZANA F	
CASA F1: Conforme al plano aprobado: Norte con casa F8, Sur con andén, Oriente con andén, Occidente con casa F2. (Área construida de 96,30 m2)	
CASA F2: Conforme al plano aprobado: Norte con casa F7, Sur con andén, Oriente con casa F1, Occidente con casa F3. (Área construida de 75,7 m2)	
CASA F3: Conforme al plano aprobado: Norte con casa F8, Sur con andén, Oriente con casa F2, Occidente con casa F4. (Área construida de 75,7 m2)	
CASA F4: Conforme al plano aprobado: Norte con casa F3, Sur con andén, Oriente con casa F2, Occidente con casa F5. (Área construida de 75,7 m2)	

Areas CltEscriura

La validez de este documento puede verificarse en la página web [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**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: 230825408281551312 Nro Matricula: 120-250987

Página 1 TURNO: 2023-120-1-61648

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 02:53:42 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: GALIBO  
FECHA APERTURA: 08-11-2022 RADICACION: 2022-120-6-16171 CON. ESCRITURA DE: 07-09-2022  
CODIGO CATASTRAL: ANT: SIN INFORMACION  
NÚMERO: 120-250987

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
PARQUEADERO 25 CON coeficiente de propiedad 0,1850% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2784, 2022/09/07, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS CUADRADOS: 5200 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 96 CENTIMETROS CUADRADOS: 96  
COEFICIENTE: 0,1850%

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Areas CltEscriura

La validez de este documento puede verificarse en la página web [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**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: 230825392181551311 Nro Matricula: 120-250944

Página 1 TURNO: 2023-120-1-61648

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 02:53:43 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: GALIBO  
FECHA APERTURA: 08-11-2022 RADICACION: 2022-120-6-16171 CON. ESCRITURA DE: 07-09-2022  
CODIGO CATASTRAL: ANT: SIN INFORMACION  
NÚMERO: 120-250944

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
CASA F1 MANZANA F CON coeficiente de propiedad 1,8840% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2784, 2022/09/07, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 7700  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 117 CENTIMETROS CUADRADOS: 5700 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 96 CENTIMETROS CUADRADOS: 96  
COEFICIENTE: 1,8840%

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

## 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 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-87060021**



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



**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