



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-87060021

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILLIAM OSWALDO ROSERO QUIROZ	FECHA VISITA	04/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	87060021	FECHA INFORME	07/09/2023
DIRECCIÓN	KR 22 # 55 N - 165 OKAVANGO CONJUNTO RESIDENCIAL CASA F1 MANZANA F_PARQUEADERO 29	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Variante norte	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
IDENTIFICACIÓN	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
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.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	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

Francia Marieta Cabrera Tejada

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

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

Juan Carlos Gómez
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

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

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 pública No. 2784, fecha: 07/09/2022, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	NO	No hay
Escolar	Bueno	NO	No hay
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno		
Areas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno		

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	no hay
Vida Util	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.

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

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
TOTALES					100%	\$357,192,794.50

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

18

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: 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.

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 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.

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 TAMAÑO	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://inmobiliariaadrianarivera.com/detalle-inmueble/?id=742-2463>

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casas-en-proyecto-de-vivienda-okavango-6684c5cb-e923-3c86-af3a-3dc8983db7c>

3-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-79b-424a00e97007-4f4e4cd0-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)

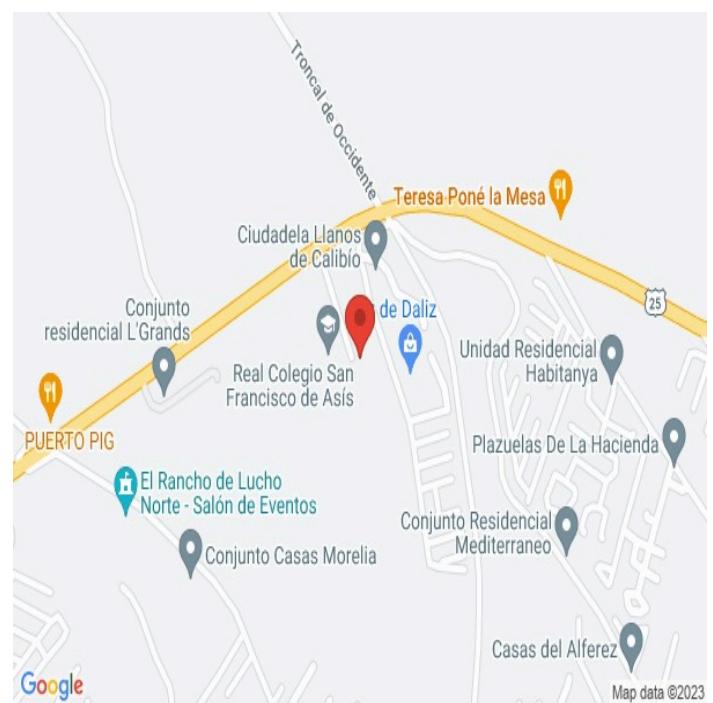
Latitud: 2.495254

Longitud: -76.571201

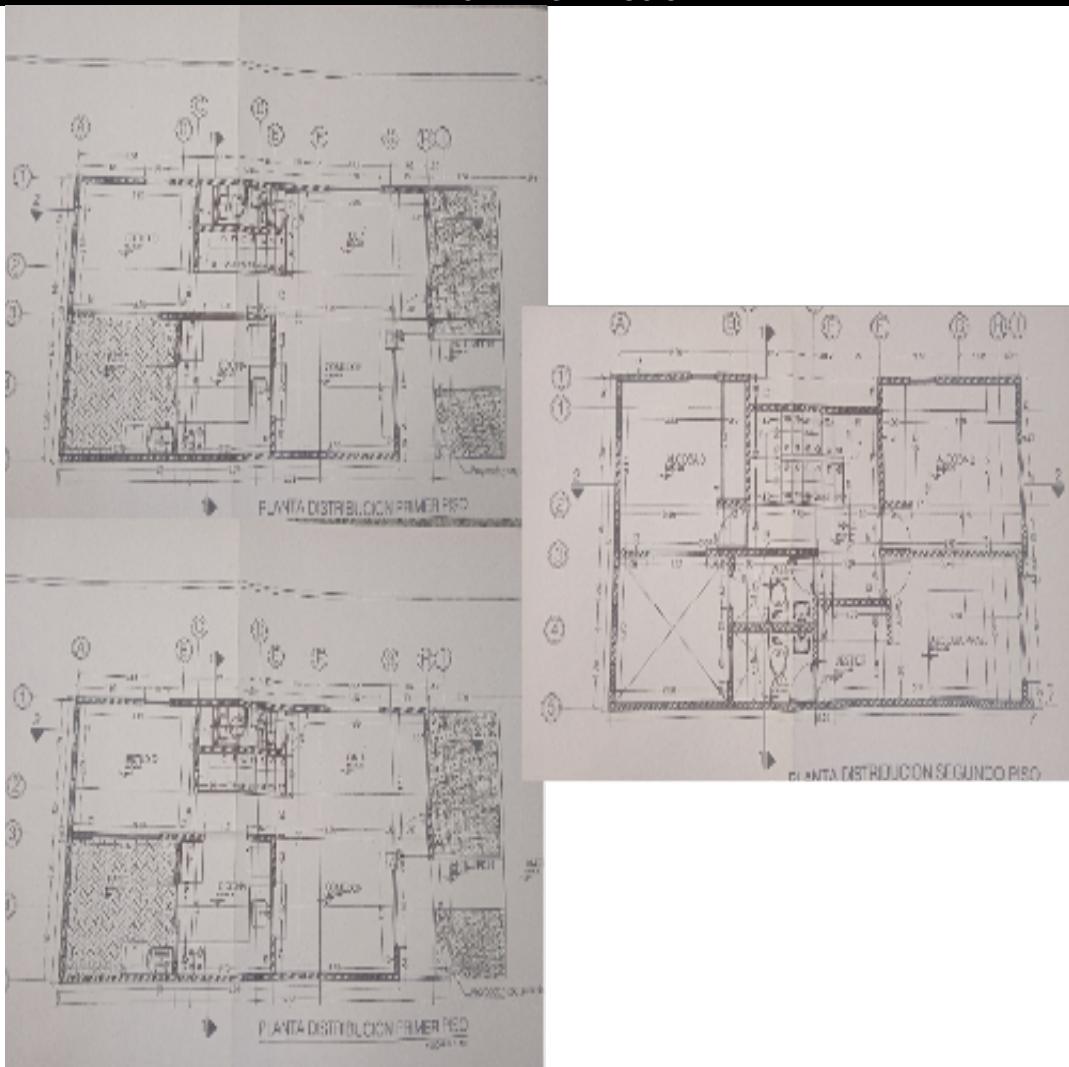
COORDENADAS (DMS)

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 Energía



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



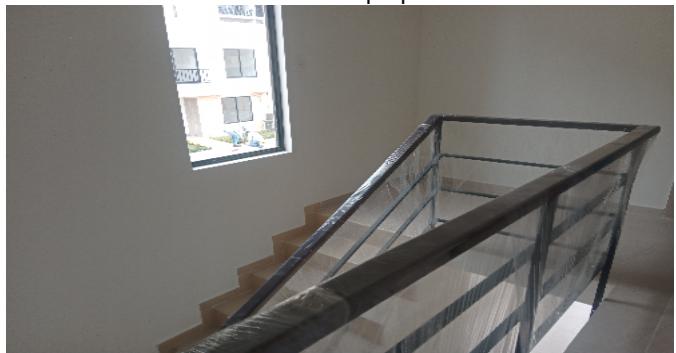
Patio Interior



Escalera de la propiedad



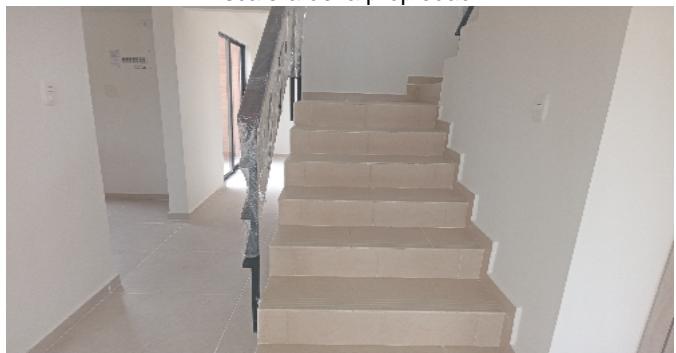
Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad

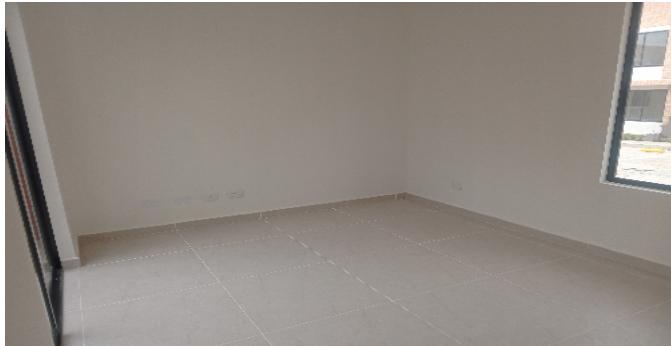


Escalera de la propiedad



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



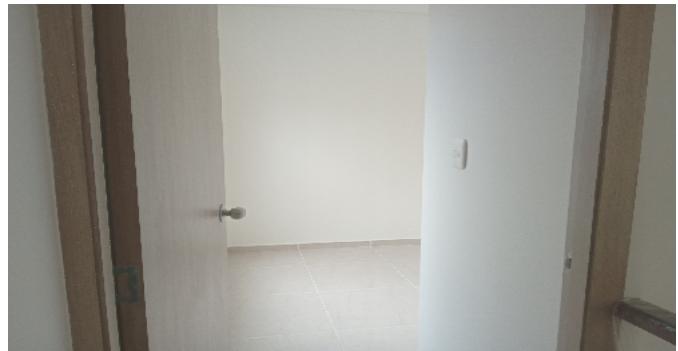
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

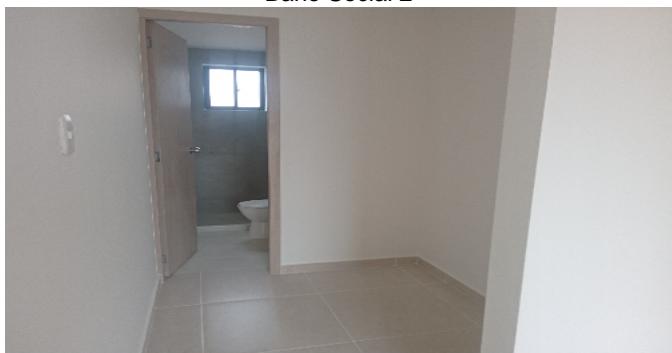
Closest 3



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 ropa



Areas CltEscritura

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	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA	TOTAL AREA PRIVADA	COEFICIENTE PROVISIONAL
	1er. Piso	2do. Piso				
MANZANA F	CASA 1	96,30	45,60	50,80	21,27	117,5 1,8840%
	CASA 2	75,70	37,28	38,42	29,49	105,1 1,6860%
	CASA 3	75,70	37,28	38,42	29,49	105,1 1,6860%
	CASA 4	75,70	37,28	38,42	29,49	105,1 1,6860%

Areas CltEscritura

MANZANA F -----
CASA F1: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F6, Sur con anden, Oriente con anden, Occidente con casa F2. (Área construida de 96,30 m²) -----
CASA F2: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F7, Sur con anden, Oriente con casa F1, Occidente con casa F3. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F3: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F8, Sur con anden, Oriente con casa F2, Occidente con casa F4. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F4: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F7, Sur con anden, Oriente con casa F1, Occidente con casa F2. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F5: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F6, Sur con anden, Oriente con casa F2, Occidente con casa F3. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F6: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F5, Sur con anden, Oriente con casa F4, Occidente con casa F3. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F7: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F2, Sur con anden, Oriente con casa F1, Occidente con casa F3. (Área construida de 75,7 m²)-----
CASA F8: Conforme al pliego aprobado; Norte con casa F3, Sur con anden, Oriente con casa F4, Occidente con casa F2. (Área construida de 75,7 m²)-----

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2308254082181551312 Nro Matrícula: 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
CÍRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYÁN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYÁN VEREDA: CALIBIO
FECHA APERTURA: 09-11-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-16171 CON: ESCRITURA DE: 07-09-2022
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
PARQUEADERO 29 CON coeficiente de propiedad 0.1850% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2784, 20220907, NOTARIA SEGUNDA POPAYÁN Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTÁREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 11 CENTÍMETROS CUADRADOS: 5200 ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: COEFICIENTE : 0.1850%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La fuerza de la fe pública

Areas CltEscritura

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230825392181551311 Nro Matrícula: 120-250944
Página 1 TURNO: 2023-120-1-61649

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 02:53:43 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
CÍRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYÁN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYÁN VEREDA: CALIBIO
FECHA APERTURA: 09-11-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-16171 CON: ESCRITURA DE: 07-09-2022
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
CASA F1 MANZANA F CON coeficiente de propiedad 1.8840% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2784, 20220907, NOTARIA SEGUNDA POPAYÁN Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTÁREAS: 0 METROS CUADRADOS: 66 CENTÍMETROS CUADRADOS: 7700
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 117 CENTÍMETROS CUADRADOS: 5700 ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 96 CENTÍMETROS CUADRADOS: 6000
COEFICIENTE : 1.8840%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La fuerza de la fe pública

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

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 sufren 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 él 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 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



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