



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

| AVALUO: LRCAJA-1061723552 |   |                 |            |
|---------------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo          |   | Fecha de visita | 28/02/2024 |
| Dirigido a                | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección                 | CALLE 73 BN # 4 B -57 : VILLA DEL NORTE         |                 |            |
| Barrio                    | VILLA DEL NORTE                                 |                 |            |
| Ciudad                    | Popayán   |                 |            |
| Departamento              | Cauca   |                 |            |
| Propietario               | MARIO ALBERTO APONTE ARIAS                      |                 |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: MITCHEL BLIYUBER OSORIO PALACIOS

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 **MARIO ALBERTO APONTE ARIAS** ubicado en la CALLE 73 BN # 4 B -57 : VILLA DEL NORTE VILLA DEL NORTE, 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 \$168,846,120.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y ocho millones ochocientos cuarenta y seis mil ciento veinte).

Atentamente,

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción     | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total     |
|-----------------|-----------------|-------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | lote de terreno | 72    | M2     | \$658,335.00   | 28.07% | \$47,400,120.00 |
| Area Construida | primer piso     | 52.50 | M2     | \$1,170,000.00 | 36.38% | \$61,425,000.00 |
| Area Construida | segundo piso    | 51.30 | M2     | \$1,170,000.00 | 35.55% | \$60,021,000.00 |
| TOTALES         |                 |       |        |                | 100%   | \$168,846,120   |

Valor en letras  
Ciento sesenta y ocho millones ochocientos cuarenta y seis mil ciento veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

*FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA*

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          | 168,846,120.00 |
| Proporcional             | 0       | 168,846,120  | Valor asegurable                 | 168,846,120    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |                                |               |                        |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA-1061723552  | 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                          | MITCHEL BLIYUBER OSORIO PALACIOS   |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 1061723552                     | Teléfono      | 3152527692             |
| Email                                | mitchel.osorio1250@correo.policia.gov.co   |               |                                |               |                        |
| Datos del propietario:               |  |               |                                |               |                        |
| Propietario                          | MARIO ALBERTO APONTE ARIAS   |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 94310562                       | Ocupante      | Arrendatario           |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                                |               |                        |
| Dirección                            | CALLE 73 BN # 4 B -57 : VILLA DEL NORTE  |               |                                |               |                        |
| Conjunto                             | VILLA DEL NORTE  |               |                                |               |                        |
| Ciudad                               | Popayán  | Departamento  | Cauca                          | Estrato       | 3                      |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | VILLA DEL NORTE                | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No                     |
| Observación                          | <b>Inmueble ubicado en:</b> VILLA DE L NORTE EN LA CALLE 73BN # 4B-57<br><b>Al inmueble se llega así:</b> INGRESO POR LA PANAMERICANA A LA CLLE 71 NORTE CONTINUA SOBRE LA CALLE 73N HASTA LLEGAR A LA CALLE 73BN CON CARRERA 4B.<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. |               |                                |               |                        |



| CARACTERISTICAS GENERALES    |  |                       |            |                   |                             |
|------------------------------|--|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Vivienda   | Piso inmueble         | 2          |                   |                             |
| Clase inmueble               | Unifamiliar  | Otro                  |            | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |                       |            |                   |                             |
| ÁREAS JURÍDICAS              |  | UND                   | VALOR      |                   |                             |
| AREA DE TERRENO              |  | M2                    | 72         |                   |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  | M2                    | 116        |                   |                             |
| ÁREAS CATASTRAL              |  | UND                   | VALOR      |                   |                             |
| AREA DE TERRENO              |  | M2                    | 72         |                   |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  | M2                    | 116        |                   |                             |
| AVALUO CATASTRAL 2024        |  | PESOS                 | 87.807.000 |                   |                             |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA      |  | UND                   | VALOR      |                   |                             |
| AREA DE TERRENO              |  | M2                    | 71.50      |                   |                             |
| AREA PISO 1                  |  | M2                    | 52.50      |                   |                             |
| AREA PISO 2                  |  | M2                    | 51.30      |                   |                             |
| ÁREAS POR NORMA              |  |                       | VALOR      |                   |                             |
| Indice ocupación             |  | 0.80                  | 57.6       |                   |                             |
| Indice construcción          |  | 2.0                   | 144        |                   |                             |
| Forma Geometrica             | rectangular  | Frente                | 6          |                   |                             |
| Fondo                        | 12   | Relación frente fondo | 1:2        |                   |                             |
| Perspectivas de valoración   | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas   |                       |            |                   |                             |
| 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 baja, y se considera que la demanda es baja. |
|---------------------------------|--|

**REGLAMENTACION URBANISTICA**

|  |  |
|--|--|
| Acuerdo Decreto                                      | 06 de 2002   |
| Area Del Lote  | 72   |
| Forma Del Lote                                       | RECTANGULAR  |
| Topografia   | PLANA  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1  |
| Clasificacion Del Suelo                              | Urbana   |
| Uso Principal Norma                                  | Residencial AR-1   |
| Uso Compatible Norma                                 | Comercio   |
| Uso Condicionado Norma                               | No registra  |
| Uso Prohibido Norma                                  | NA   |
| Indice DeOcupacion                                   | 80%  |
| Indice DeConstruccion                                | 200%   |
| Antejardin   | 2 a 3 mt   |
| AislamientoPosterior                                 | 9m2  |
| Aislamiento Lateral                                  | No aplica  |
| Altura Permitida                                     | tres pisos   |
| Densidad   | 7.70 viv/ha  |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | no presenta susceptibilidad de inundacion                        |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | no presenta  |
| Suelos De Proteccion                                 | no presenta  |
| Patrimonio   | no aplica  |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | el inmueble cumple con las condiciones de reglamentacion urbana. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad  |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 1212           | EscrituraDePropiedad | 12/04/2007 | SEGUNDA | Popayán |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------|---------|
| 100793         | 05/02/2024 | 010104160002000  | casa    |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |
|-------------|--|

GARAJES Y DEPOSITOS

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | EL INMUEBLE CUENTA CON GARAJE DENTRO DE LA VIVIENDA |
|-------------|---|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBAMIENTO 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 | Media |
| Estrato            | 3           | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Plana |
| Transporte         | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |       |
| EQUIPAMIENTO       |             |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |       |

|                   | Nivel  | Nivel Distancia |                   | Sector      | Conservación |
|-------------------|--|-----------------|-------------------|-------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno  | 0-100           | Andenes           | SI          | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno  | 0-100           | Sardineles        | SI          | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno  | 0-100           | Vías pavimentadas | SI          | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno  | 100-200         | Tipo de vía       | afirmada    |              |
| Escolar           | Bueno  | 0-100           |                   |             |              |
| Comercial         | Bueno  | 100-200         |                   |             |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |  |                 |                   |             |              |
| Aire              | NO   | Basura          | NO                | Inseguridad | NO           |
| Ruido             | NO   | Aguas           | NO                | Otro        | NO           |
| Observación:      | IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.<br>La vía de ingreso y vías para llegar al inmueble pavimentadas, pero la vía frente al inmueble se encuentra sin pavimentar esta en afirmado y de acuerdo con el propietario esta próxima a pavimentar |                 |                   |             |              |

| ESTRUCTURA                |  |                            |                       |                         |                      |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | SI                   |
| Material construcción     | concreto reforzado   | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |                      |
| Daños por Sismos          | NO   | Ajustes sismos resistentes | NO                    | Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                   | pañete y pintura   | Ancho fachada              | 3-6 metros            | Irregularidad planta    | No                   |
| Irregularidad altura      | No   | Tipología vivienda         | Casa Continua         | Otro tipología vivienda |                      |
| Año construcción          | 1995   | Edad Inmueble              | 29 años               | Vida útil               | 100 años             |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    |                       |                         |                      |
| Licencia construcción     | No disponible  |                            |                       |                         |                      |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. |                            |                       |                         |                      |

| DEPENDENCIAS             |   |                |   |                 |         |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|---------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |                 |         |
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Semilnt |
| Baños Sociales           | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 4       |
| Closet                   | 2 | Baños privados | 0 | Estar           | 1       |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 1 | Cuarto servicio | 0       |

|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1  | Jardin      | No    | Zona verde  | Si    |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |   |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala  | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal  | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.  | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en Primer piso: se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños y zona de ropas, muros internos con pintura, fachada con graniplast puertas y ventanas metálicas. Segundo piso: pisos cerámica, muros repellados, estucados y pintados, enchape en baño, puertas y ventanas metálicas. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 73 BN # 4 B -57 : VILLA DEL NORTE | VILLA DEL NORTE | Popayán | Cauca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.476618

GEOGRAFICAS : 2° 28' 35.8248''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.556939

GEOGRAFICAS : 76° 33' 24.9798''



MERCADO

| #            | DIRECCION       | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | villa del norte | \$185,000,000 | 0.95 | \$175,750,000     | 316 3841761 | 72            | 100                              | \$1,300,000                 | \$130,000,000         |
| 2            | villa del norte | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000     | 3014249748  | 100           | 180                              | \$1,100,000                 | \$198,000,000         |
| 3            | villa del norte | \$189,990,000 | 0.95 | \$180,490,500     | 3196628041  | 72            | 96                               | \$1,350,000                 | \$129,600,000         |
| 4            | villa del norte | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000     | 3137514044  | 72            | 150                              | \$1,100,000                 | \$165,000,000         |
| Del inmueble |                 |               |      |                   |             | 72            | 103.80                           |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$45,750,000              | \$635,417  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$635,417    |
| 2 | \$68,000,000              | \$680,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$680,000    |
| 3 | \$50,890,500              | \$706,813  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$706,813    |
| 4 | \$44,000,000              | \$611,111  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$611,111    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$658,335.07 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$43,107.56  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.55%        |

|              |                  |                |      |        |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$658,335.00   | AREA | 72     | TOTAL | \$47,400,120.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,170,000.00 | AREA | 103.80 | TOTAL | \$121,446,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$168,846,120.00 |                |      |        |       |                  |

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

Enlaces:

1.-  
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6817-9eb4-c44f3cb6-17d73ff2d8ba-1274>

2.-  
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/85f0-924d-498b5ba5-39cha11ff81b-3ab2>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/dbcc-a1bb-832897f8-1ebcde63c3ce-3c29>

4.-<https://www.inmhabitat.com/property/villa-del-norte/>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Area construida total            | 103.80          |
| Area construida vendible         | 103.80          |
| Valor M2 construido              | \$2,001,605     |
| Valor reposición M2              | \$207,766,599   |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,001,605     |
| Fuente                           | construdata 209 |
| Factor ajuste %                  | 15 %            |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,701,364     |
| Calificación estado conservación | 2               |
| Vida útil                        | 70              |
| VetusTez                         | 29              |
| Edad en % de vida útil           | 41.43 %         |
| Fito y corvin %                  | 30.70 %         |
| Valor reposición depreciado      | \$1,179,045     |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,170,000     |
| Valor total                      | \$121,446,000   |

Observaciones: Se da un factor de ajuste de 15 % de acuerdo a diferencial entre Cali y sitio donde se ubica el predio.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Plano

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





FOTOS General

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS General

Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1





FOTOS General

Baño Social 2



Cubierta-Techos



Garaje



recibo energia



## 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 SALVEDADE 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, 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 valorar 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-1061723552



PIN de Validación: b5c20af2



**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. 34.571.272, 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 actualizado 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 Popayán

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34.571.272. 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

Página 1 de 2





PIN de Validación: b5c20af2



#### 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

b5c20af2

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal