



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1061699863

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 4A 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES	
Barrio	CAMILO TORRES	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	JUAN CARLOS ROJAS QUIROZ	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JORGE ARMANDO RONDON MUÑOZ

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 **JUAN CARLOS ROJAS QUIROZ** ubicado en la CALLE 4A 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES CAMILO TORRES, 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 \$451,849,750.00 pesos m/cte (Cuatrocientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta).

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	133.25	M2	\$619,000.00	18.25%	\$82,481,750.00
Area Construida	primer piso	100.20	M2	\$1,300,000.00	28.83%	\$130,260,000.00
Area Construida	segundo piso	105.8	M2	\$1,300,000.00	30.44%	\$137,540,000.00
Area Construida	tercer piso	105.8	M2	\$960,000.00	22.48%	\$101,568,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$451,849,750</b>

Valor en letras

Cuatrocientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAA Nro: AVAL-34571272

C.C: 34571272

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	451,849,750.00
Proporcional	0	451,849,750	Valor asegurable	451,849,750
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10616 99863	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JORGE ARMANDO RONDÓN MUÑOZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1061699863	<b>Teléfono</b>	3214363736
<b>Email</b>	jorgea.rondon1259@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	JUAN CARLOS ROJAS QUIROZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1.061.706.770	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 4A 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES				
<b>Conjunto</b>	URB. CAMILO TORRES				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CAMILO TORRES	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> <b>Al inmueble se llega así:</b> Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133.25	AREA DE TERRENO	M2	134
AREA CONSTRUIDA	M2	81	AREA CONSTRUIDA	M2	81
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	112666000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133.25	AREA DE TERRENO	M2	133.25
AREA PISO 1	M2	100.20	AREA PISO 1	M2	100.2
AREA PISO 2	M2	105.80	AREA PISO 2	M2	105.8
AREA PISO 3	M2	105.80	AREA PISO 3	M2	105.8

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.80	106.6
Indice construcción	2.0	266.5

<b>Forma Geometrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	6.50	
<b>Fondo</b>	20.50	<b>Relación frente fondo</b>	1:3	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	06 de 2002
<b>Area Del Lote</b>	134
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial AR-3
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No registra
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NA
<b>Indice DeOcupacion</b>	80%
<b>Indice DeContrucción</b>	200%
<b>Antejardin</b>	2 a 3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	9m2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	tres pisos
<b>Densidad</b>	7.70 viv/ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	no presenta suceptibilidad de inundacion
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	no presenta
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Área de terreno tomada de la documentación suministrada de 133.25 M2, el área de terreno medida en campo es de 133.25 M2, Área construida medida en campo es de 311.80 m2

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5072	EscrituraDePropiedad	29/12/2021	SEGUNDA	

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-37119	12/03/2024		

<b>Observación</b>	Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio <b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b>
--------------------	---

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	la propiedad cuenta con 2 garajes internos sencillos
--------------------	--

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	0-100	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>el inmueble se encuentra cerca a zona comercial de alta confluencia, cerca a colegios, iglesias, cementerio central . el sector esta consolidado y el barrio Camilo Torres esta cerca al centro de la ciudad.</p> <p><b>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS</b>, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Optimo	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2023	<b>Edad Inmueble</b>	1 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	190012240075 del 27 de Marzo de 2024				
<b>Observación</b>	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					
<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	2	<b>Habitaciones</b>	8
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

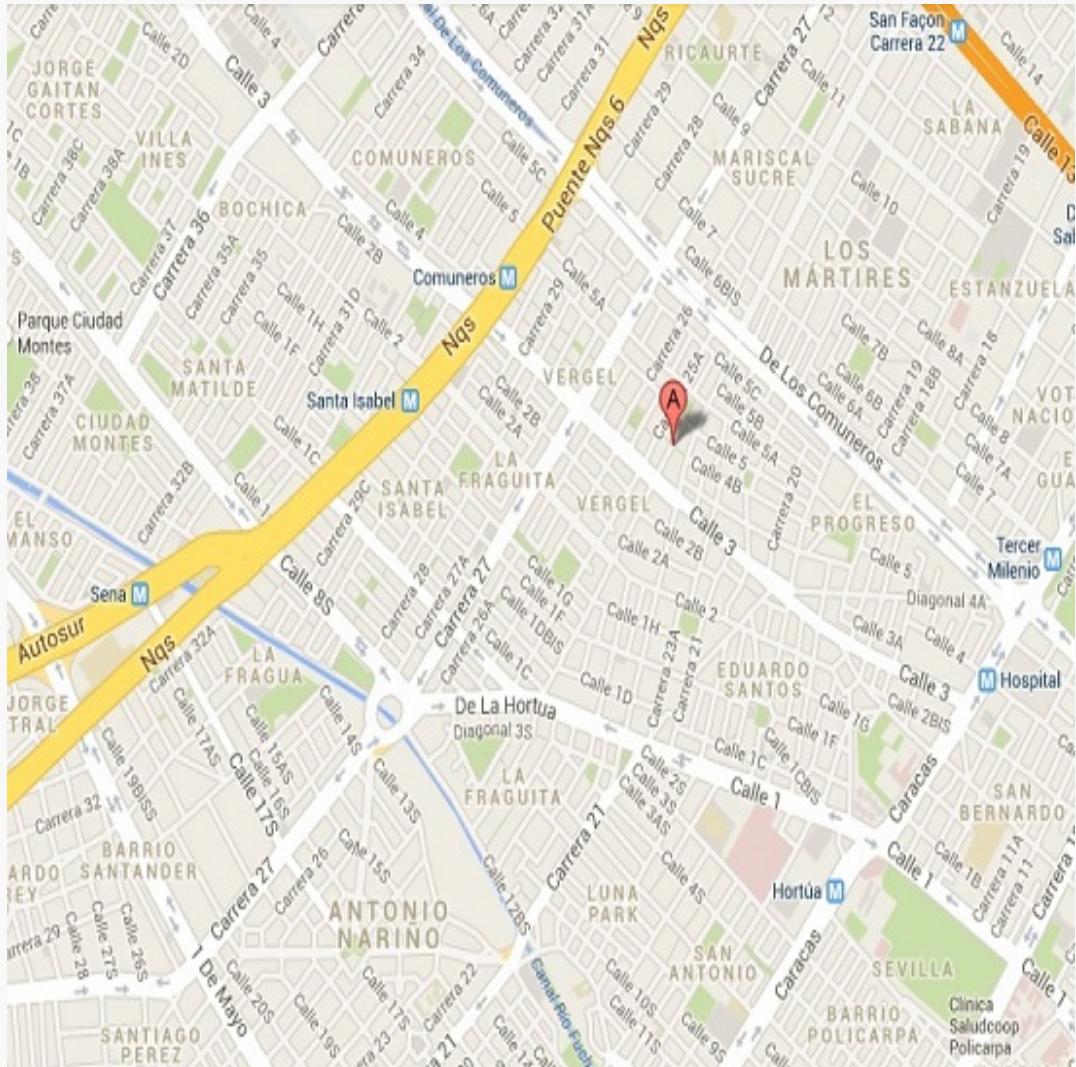
## ACABADOS

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

Observación	El inmueble presenta acabados en pisos, muros y cielos en primer piso y segundo, no cuenta con puertas internas, no hay closets ni acabado de piso en escaleras internas, el tercer piso no cuenta con acabados solo cuenta con muros a altura media, en ladrillo visto, si tiene cubierta en teja metalica y translucida en la escalera, en fachada se tiene muros pañetados y puertas y ventanas metalicas, balcon en vidrio.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 4A 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES | CAMILO TORRES | Popayán | Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.4499137  
GEOGRAFICAS :  $2^{\circ} 26' 59.6904''$

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.6238477  
GEOGRAFICAS :  $76^{\circ} 37' 25.8522''$

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	camilo torres	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3196628041	133.25	80	\$2,480,000	\$198,400,000
2	camilo torres	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3206154436	110	120	\$600,000	\$72,000,000
3	camilo torres	\$329,900,000	0.95	\$313,405,000	310 5117275	164	164	\$1,350,000	\$221,400,000
4	camilo torres	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3117085408	130	130	\$1,200,000	\$156,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>133.25</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,600,000	\$649,906	1.0	1.0	1.00	\$649,906
2	\$70,500,000	\$640,909	1.0	1.0	1.00	\$640,909
3	\$92,005,000	\$561,006	1.0	1.0	1.00	\$561,006
4	\$81,500,000	\$626,923	1.0	1.0	1.00	\$626,923
					PROMEDIO	\$619,686.11
					DESV. STANDAR	\$40,246.68
					COEF. VARIACION	6.49%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$619,000.00	AREA	133.25	TOTAL	\$82,481,750.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$82,481,750.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes de la misma.

**Enlaces:**

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/gea-venta-casa-1-piso-camilo-torres-popayan-53538d2d-2797-33ec-b5c3-732583e7975a>

2.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-popayan-cauca\\_CAV67748.php](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-popayan-cauca_CAV67748.php)

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3517-39034046fa3d-9fc7-e585a70a-7e69?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_pr=2&t\\_pvrid=f63c5a3a-e8c7-4312-8c47-f4f6ce0977c5](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3517-39034046fa3d-9fc7-e585a70a-7e69?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pr=2&t_pvrid=f63c5a3a-e8c7-4312-8c47-f4f6ce0977c5)

4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-365d-c8fb614097a7-ae6e-a43800bf-f8f2?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_pr=2&t\\_pvrid=7b92461fd24b-45cc-803c-0bc3f076bb24](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-365d-c8fb614097a7-ae6e-a43800bf-f8f2?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pr=2&t_pvrid=7b92461fd24b-45cc-803c-0bc3f076bb24)

## REPOSICION

tercer piso terraza

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	105.80
Area construida vendible	105.80
Valor M2 construido	\$1,914,788
Valor reposición M2	\$202,584,570
Valor reposición presupuesto M2	\$1,914,788
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	45 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,053,133
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	1
Edad en % de vida útil	1.43 %
Fitto y corvin %	8.55 %
Valor reposición depreciado	\$963,090
Valor adoptado depreciado	\$960,000
<b>Valor total</b>	<b>\$101,568,000</b>

Observaciones: se afecta con el porcentaje de 45% al valor por que el inmueble carece de acabados en pisos, muros y cielos

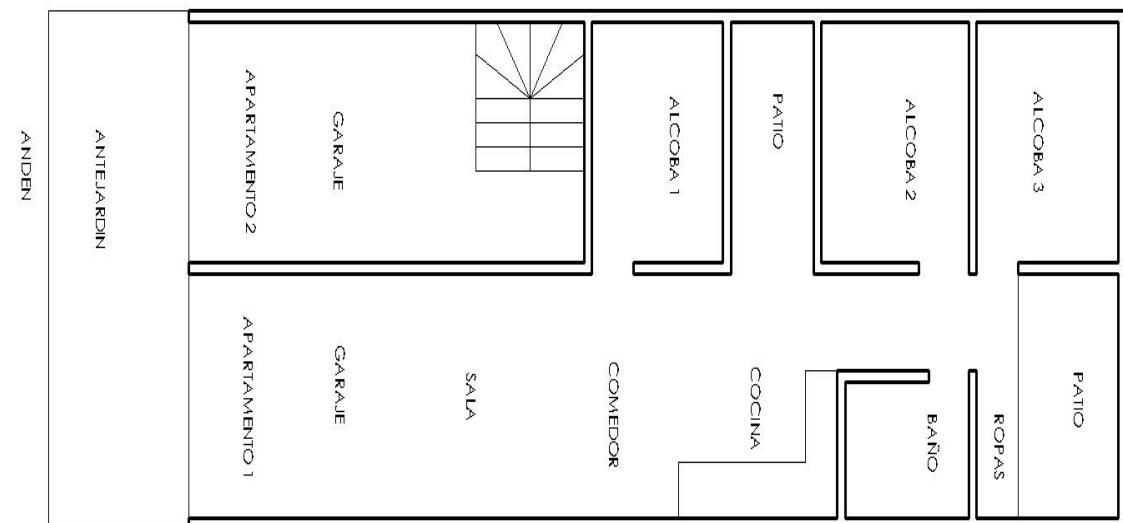
primer y segundo piso

### Depreciación Fitto y Corvini

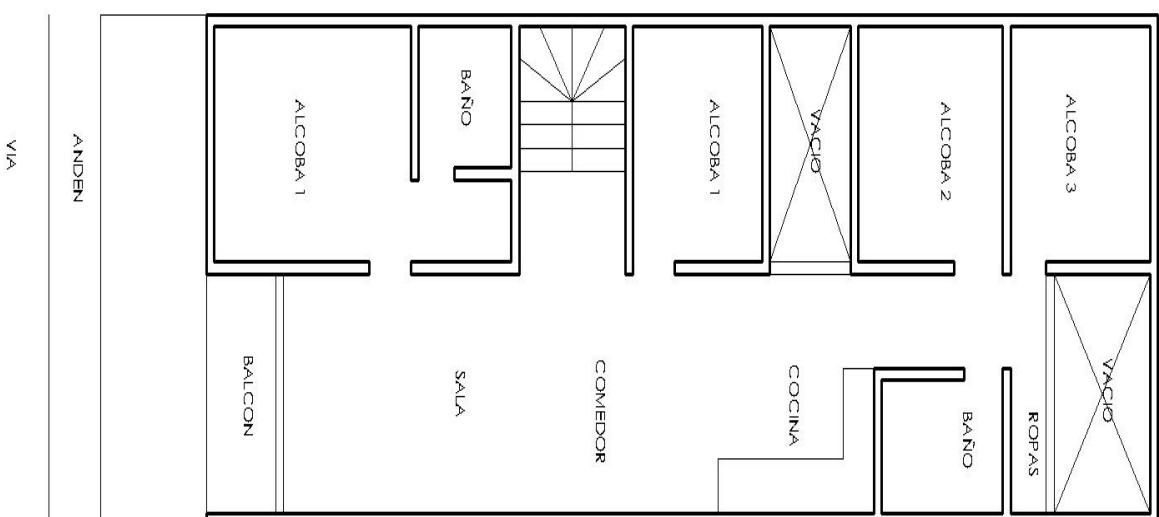
Area construida total	210.2
Area construida vendible	206.6
Valor M2 construido	\$1,914,788
Valor reposición M2	\$395,595,201
Valor reposición presupuesto M2	\$1,914,788
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,340,352
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1.43 %
Fitto y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,300,007
Valor adoptado depreciado	\$1,300,000
<b>Valor total</b>	<b>\$268,580,000</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

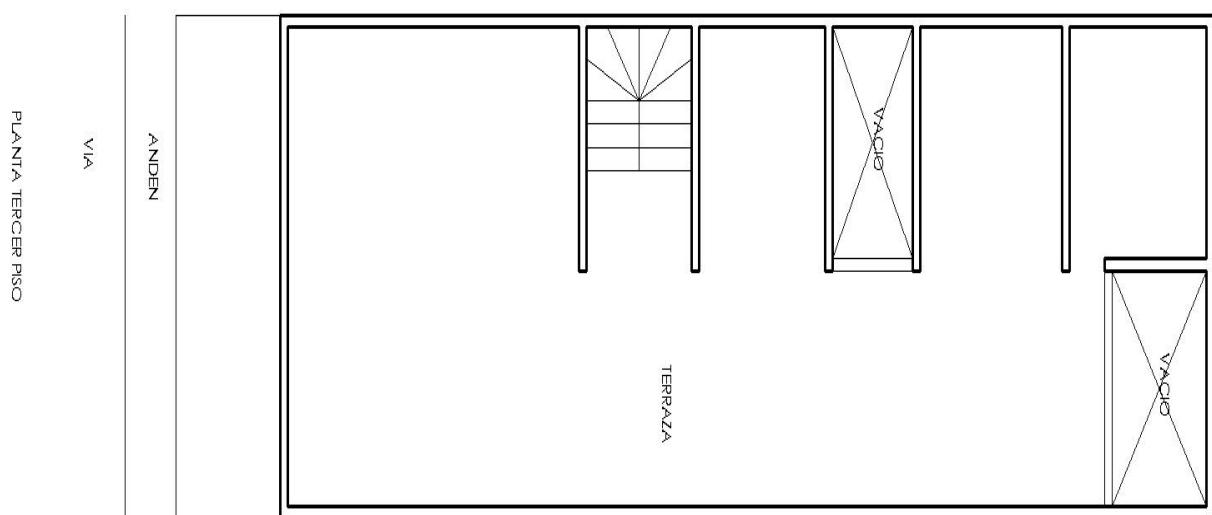
Plano



Plano



Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal

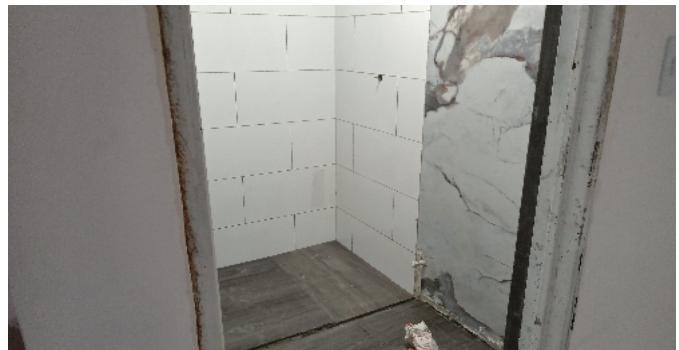


## FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Garaje



## 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 valuador 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-1061699863**



PIN de Validación: ecdf0a4e



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

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 08 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34571272.

Al momento de la expedición de este certificado al registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra registrado como inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1: Inmuebles Urbanos

#### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
08 Mar 2020

Regímenes  
Regímenes Avanzados

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CALI  
Dirección: CALLE 5 N 10-28 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(s) señor(es) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(s) señor(es) 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



PIN de Validación: ecdf0a4e



Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo factor 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ecdf0a4e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal