



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1059907639**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	cl 62 norte 13-58 casa lt 132 mz 5		
Barrio	SANTIAGO DE CALI		
Ciudad	Popayán		
Departamento	Cauca		
Propietario	SUANGELA SANCHEZ SOLARTE		

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: JHONIER MAURICIO BURBANO ZUNIGA

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 **SUANGELA SANCHEZ SOLARTE** ubicado en la cl 62 norte 13-58 casa lt 132 mz 5 SANTIAGO DE CALI, 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 \$167,310,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y siete millones trescientos diez mil).

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	\$835,000.00	35.93%	\$60,120,000.00
Area Construida	primer piso	53	M2	\$1,000,000.00	31.68%	\$53,000,000.00
Area Construida	segundo piso	58.8	M2	\$800,000.00	28.12%	\$47,040,000.00
Area de Terreno	tercer piso	13	M2	\$550,000.00	4.27%	\$7,150,000.00
TOTALES					100%	\$167,310,000

Valor en letras  
Ciento sesenta y siete millones trescientos diez mil Pesos Colombianos

Perito actuante

*FRANCIA MARIETA*

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	167,310,000.00
Proporcional	0	167,310,000	Valor asegurable	167,310,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1059907639	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	JHONIER MAURICIO BURBANO ZUNIGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1059907639	Teléfono	3106168770
Email	burbanodesminado2018@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SUANGELA SANCHEZ SOLARTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34554070	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	cl 62 norte 13-58 casa lt 132 mz 5				
Conjunto	BARRIO SANTIAGO DE CALI				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	SANTIAGO DE CALI	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en SECTOR DEL UVO BARRIO SANTIAGO DE CALI Al inmueble se llega así: SOBRE LA CARRERA 17 INGRESA A LA CALLE 63NORTE Y LUEGO TOMA LA CARRERA 15 Y ENCUENTRA LA CALL62A NORTE PEATONAL Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																																			
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
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>																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	42	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>119</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>76719000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	119	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	76719000									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	72																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	42																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	72																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	119																																	
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	76719000																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>53</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>58.8</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>13.4</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA PISO 1	M2	53	AREA PISO 2	M2	58.8	AREA PISO 3	M2	13.4	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>53</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>58.80</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>13.4</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA PISO 1	M2	53	AREA PISO 2	M2	58.80	AREA PISO 3	M2	13.4
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	72																																	
AREA PISO 1	M2	53																																	
AREA PISO 2	M2	58.8																																	
AREA PISO 3	M2	13.4																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	72																																	
AREA PISO 1	M2	53																																	
AREA PISO 2	M2	58.80																																	
AREA PISO 3	M2	13.4																																	
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.74</td><td>53.28</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.74</td><td>125.28</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.74	53.28	Indice construcción	1.74	125.28																								
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																	
Indice ocupación	0.74	53.28																																	
Indice construcción	1.74	125.28																																	
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 medias																																		

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 media, y se considera que la demanda es media.

## 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-3
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	NA
Indice DeOcupacion	80%
Indice DeContruccion	200%
Antejardin	1.50 a 2.0
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:	Área de terreno tomada de la documentación suministrada de 72 M2, coincide con el área de terreno medida en campo, Área construida en campo es de 125.20 M2 esta acorde con la normatividad dentro de los parametros de indice de ocupación e indice de construcción

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1420	EscrituraDePropiedad	30/04/2015	Tercera	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-110519	07/05/2024	010104770028000	casa

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio

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 no cuenta con garaje

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	Pavimento rígido, via peatonal	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	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	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	70 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	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

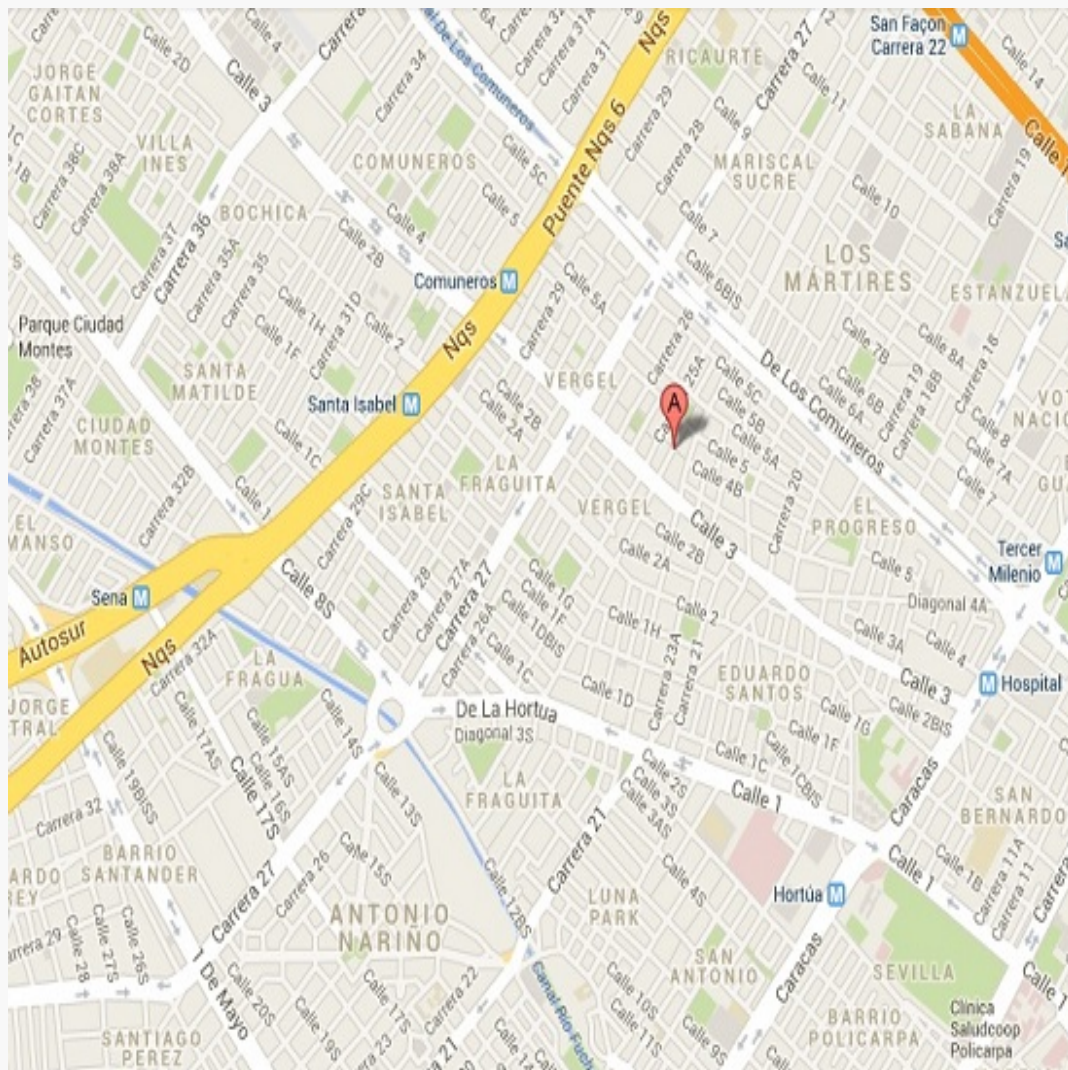
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Estar: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas metalicas y ventanería, rejas en hierro forja y tubería cuadrada.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** cl 62 norte 13-58 casa lt 132 mz 5 | SANTIAGO DE CALI | Popayán | Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.486380

GEOGRAFICAS : 2° 29' 10.968''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.573824

GEOGRAFICAS : 76° 34' 25.7664''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	el uvo	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	312 8617346	72	66	\$1,315,000	\$86,790,000
2	el uvo	\$239,999,000	0.95	\$227,999,050	310 4426240	72	113	\$1,500,000	\$169,500,000
3	bellohorizonte	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	3148779909	72	138	\$980,000	\$135,240,000
4	villa del norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3166289389	72	75	\$1,200,000	\$90,000,000
Del inmueble						72	125		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,460,000	\$839,722	1.0	1.0	1.00	\$839,722
2	\$58,499,050	\$812,487	1.0	1.0	1.00	\$812,487
3	\$59,510,000	\$826,528	1.0	1.0	1.00	\$826,528
4	\$62,000,000	\$861,111	1.0	1.0	1.00	\$861,111
					PROMEDIO	\$834,961.98
					DESV. STANDAR	\$20,677.73
					COEF. VARIACION	2.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$835,000.00	AREA	72	TOTAL	\$60,120,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,248,000.00	AREA	125	TOTAL	\$156,000,000.00
VALOR TOTAL	\$216,120,000.00					

### 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 intervinientes de la misma.

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

### Enlaces:

1 - <https://casas.trovit.com.co/listing/broker-casa-esquinera-en-venta-urbanizacion-sector-uvo-popayan.54131e80-2cfe-34a3-ad6d-02711008d1d4>

2 - [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7275-44e175bdfdb0-87ec-18f4deb-5b7f?page=1&pos=13&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_rvid=14df0512-3ef3-4de2-b78c-5f41a194ace5](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7275-44e175bdfdb0-87ec-18f4deb-5b7f?page=1&pos=13&l_sec=1&l_or=2&l_rvid=14df0512-3ef3-4de2-b78c-5f41a194ace5)

3 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bello-horizonte/popayan/8038867>

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

REPOSICION

construcción casa con acabados

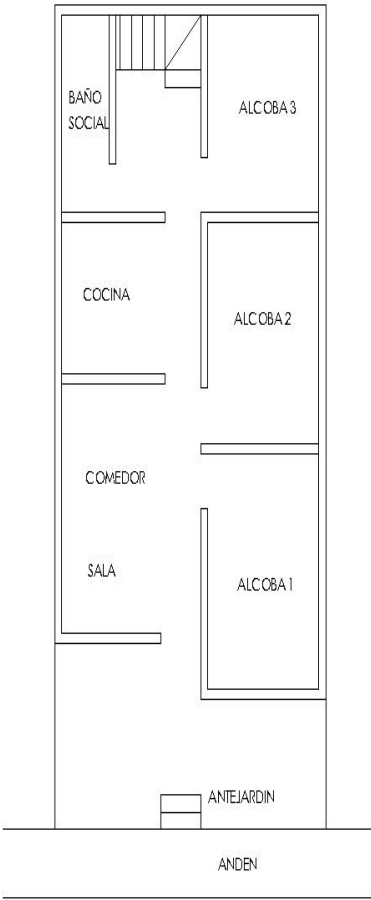
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125
Area construida vendible	125
Valor M2 construido	\$1,694,000
Valor reposición M2	\$211,750,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,694,000
Fuente	construdata 209
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,185,800
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	12.86 %
Fito y corvin %	14.84 %
Valor reposición depreciado	\$1,009,827
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$125,000,000

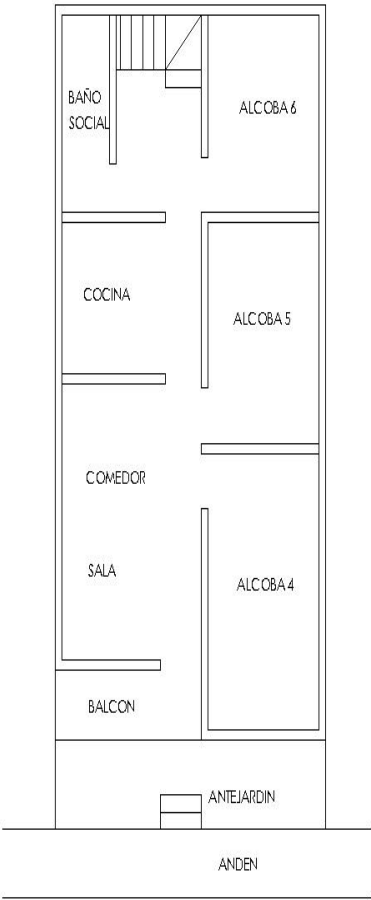
Observaciones: el valor del m2 se toma de construdata 209, vaor m2 de casa uifamiliares VIS de acuerdo con las características de la vivienda y tipología de vivienda de interes social se aplic aun factor de 30% de acuerdo con la ubicación y acabados .

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

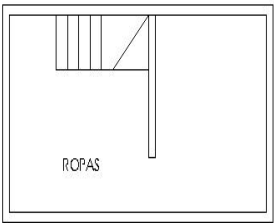
Plano



PISO 1



PISO 2



PISO 3



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



antejardin



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



## 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 --- **Etapas:** 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-1059907639





PIN de Validación: ecdf024e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 evaluador AVAL-34571272.

La RAA AVALUO: LRCAJA-1059907639 M.I.: 120-110519, expedición de este certificado al registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra inscrita en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1: Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificadas en la estructura acústica principal, las en su bodega de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:  
08 Mar 2020

Régimen:  
Régimen Residencial

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 N 10-28 INT 101

Teléfono: 3122653188

Correo Electrónico: maritaa751028@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(a) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272

El(a) 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: ecdf024e

**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 lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también pueda efectuarse ingresando al 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.

**RAA AVALUO LRCAJA-1059907639 M.I.: 120-110519****PIN DE VALIDACIÓN**

ecdf024e

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

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal