



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-16895402

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/05/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 60 NORTE # 15 - 31 UDAD BIFAMILIAR 50	
Barrio	LA ARBOLEDA	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	MARIO ALBERTO GUERRERO CRUZ	

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: HUGO FERNANDO PALACIOS CUERO

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 GUERRERO CRUZ** ubicado en la CL 60 NORTE # 15 - 31 UDAD BIFAMILIAR 50 LA ARBOLEDA, 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 \$125,066,300.00 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones sesenta y seis mil trescientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	primer piso	44.32	M2	\$1,670,000.00	59.18%	\$74,014,400.00
Area Privada	segundo piso	30.57	M2	\$1,670,000.00	40.82%	\$51,051,900.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,066,300.00</b>

Valor en letras

Ciento veinticinco millones sesenta y seis mil trescientos 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	125,066,300.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-16895402	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<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>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	HUGO FERNANDO PALACIOS CUERO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	16895402	<b>Teléfono</b>	3218237552
<b>Email</b>	huferpala@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARIO ALBERTO GUERRERO CRUZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	16682906	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 60 NORTE # 15 - 31 UDAD BIFAMILIAR 50				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION LA ARBOLEDA				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA ARBOLEDA	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo se trata de una CASA localizada en la CL 60 NORTE # 15 - 31 UDAD BIFAMILIAR 50 como se establece en certificado de tradicion y visita al sitio, es ta en la Urbanizzacion la Arboleda de la ciudad de Popayan.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	56.11	AREA	M2	81
AREA PRIVADA	M2	56.11	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	55145000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.51			
AREA LIBRE COMUN	M2	15.47			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74.89	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.89
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6
<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 bajas				
<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 baja, y se considera que la demanda es baja.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	el inmueble hace parte del conjunto residencial la arboleda, el area contruida registrada en documentos de terreno es de 56.11m <sup>2</sup> , area construida medida en visita es de 74.89m <sup>2</sup> , corresponde a primer piso 30.57m <sup>2</sup> y segundo piso 44.32m <sup>2</sup> , area libre 6m <sup>2</sup> corresponde a patio interior.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2659	EscrituraDePropiedad	26/09/1986	2da	Popayán
1191	EscrituraPH	05/05/86	Segunda	Popayán

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-59211	27/04/2023		0101000001820001	casa 000000

### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

No presenta

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones	Bueno		

		de salubridad			
EQUIPAMENTO		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, vía peatonal	
Escolar	Regular	300-400			
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.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1191		Fecha escritura	05/05/1986	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Popayan	
Valor administración	0	Total unidades		Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio		Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sótanos</b>	no hay				
<b>Observación</b>	Escritura: 1191, Fecha escritura: 05/05/1986, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 0, Condiciones: Solo construcción, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	no disponible				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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</p>				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

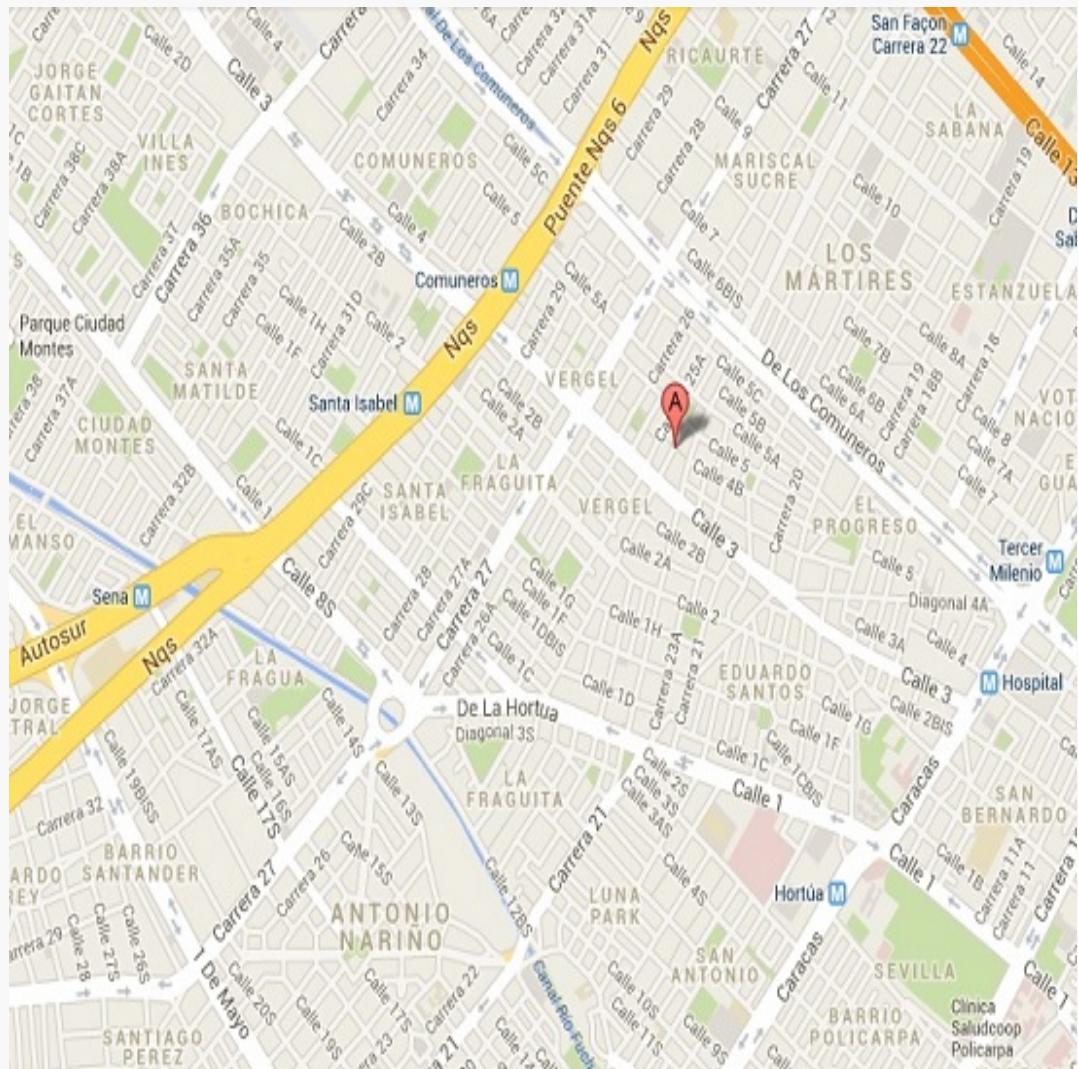
## ACABADOS

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en concreto esmaltado, muros pintados sobre ladrillo visto, acabados de yeso en el techo, puertas y ventanería metálicas pintadas de color blanco con rejas en ventanas y puerta acceso.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 60 NORTE # 15 - 31 UDAD BIFAMILIAR 50 | LA ARBOLEDA | Popayán | Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.486667  
GEOGRAFICAS : 2° 29' 12.0012''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.576846  
GEOGRAFICAS : 76° 34' 36.6456''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	la florida	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$0		\$0	\$1,752,976.19	314 8779909
2	la arboleda	1	\$159,990,000	0.95	\$151,990,500		\$0		\$0	\$1,809,410.71	310 4426240
3	villa del norte	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000		\$0		\$0	\$1,913,194.44	314 6590364
4	villa del norte		\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$0		\$0	\$1,647,959.18	316 3841761
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,752,976.19
2	3	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,809,410.71
3		72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,913,194.44
4		98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,647,959.18
	<b>37 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,780,885.13</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$110,706.34</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.22%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,891,591.47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$141,680,200.90</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,670,178.79</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$125,096,391.57</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$125,083,000.00</b>		

### 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.

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

### Enlaces:

1.- [https://www.puntopropiedad.com/adform/000000825000969489867459?pos=1&sec=190&or=2&pvid=53fc8d12-f84d-4e19-be08-06dc04333cd3&req\\_sgml=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://www.puntopropiedad.com/adform/000000825000969489867459?pos=1&sec=190&or=2&pvid=53fc8d12-f84d-4e19-be08-06dc04333cd3&req_sgml=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

2.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/51ec-8396-258f0c0b-e9e619648473-3205>

3.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/28af-9bf0-36a890e6-979ce756a64-4756>

4.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4647-d0593c245bb2-928c-bbfffed1d-aeb4?page=7&xpos=1&sec=1&or=2&pvid=24dc40a-041e-4c01-b0a3-b298f74791e&req\\_sgml=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4647-d0593c245bb2-928c-bbfffed1d-aeb4?page=7&xpos=1&sec=1&or=2&pvid=24dc40a-041e-4c01-b0a3-b298f74791e&req_sgml=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

## FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



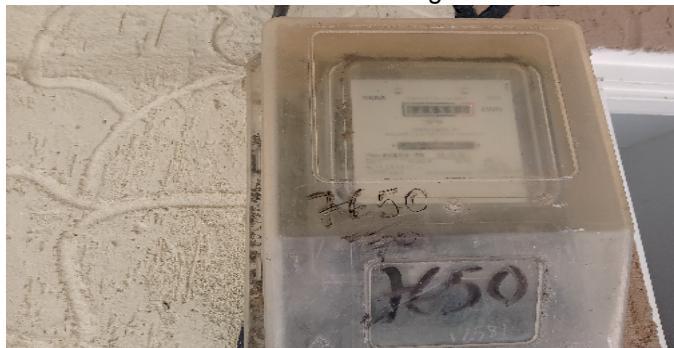
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS 5

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada posterior



Fachada posterior



Puerta de entrada



## FOTOS 5

Sala



Comedor



corredor hacia cocina



Cocina



Patio Interior



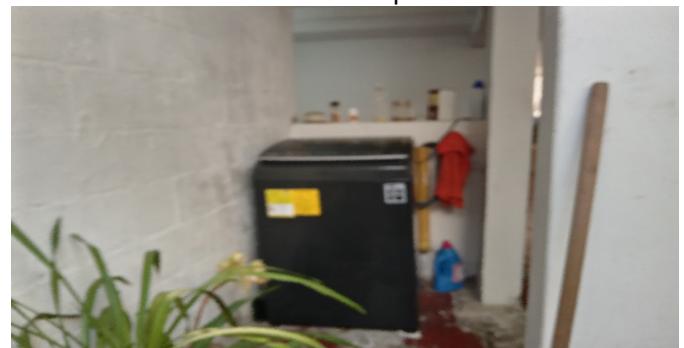
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS 5

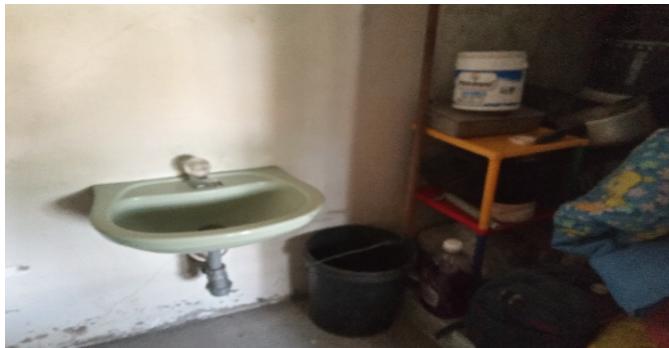
Escalera



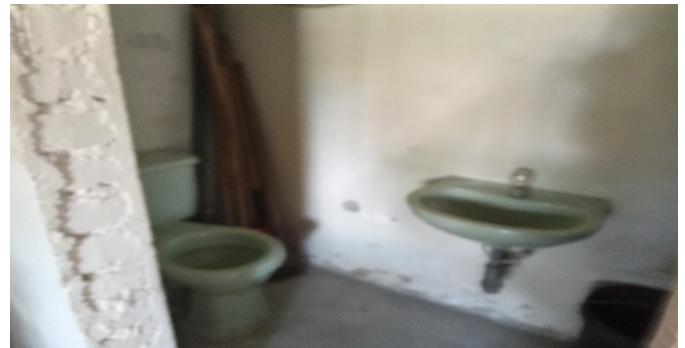
Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS 5

## Baño Social 1



## Baño Social 1



## Detalle de acabados



## Detalle de acabados



## Zonas Verdes



recibo de 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

----- **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 recibido del 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-16895402**



PIN de Validación: a82009fc



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 N 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: marieta751028@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272.

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a82009fc



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

**a82009fc**

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 Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal