



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089482201

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YILMAR ESTIVEN CERON GÓMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1089482201
DIRECCIÓN	KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 704 ETAPA 2 TORRE 3-PQ 90 ETAPA 2 NIVEL INFERIOR Y SUPERIOR
SECTOR	Rural
BARRIO	Santa Catalina
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/07/2023
FECHA INFORME	11/07/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDECOMISOPA SANTA CATALINA			
NUM.	3867	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			14/10/2021
CIUDAD	Popayán			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA	00200061731000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	SANTA CATALINA RESIDENCIAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.60			

M. INMOB.	N°
AP 704 TO 3	120-253460
PQ 90 ET 2	120-253489

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo se ubica en la Kra 6 este # 6-687 Santa Catalina Residencial parqueadero 90 etapa 2 nivel inferior y superior como está en el certificado de tradición y visita al lugar. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sencillo	Bueno.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Desubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0
IntegralAla	NO				
Vivienda					

#### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 168,899,995.50

VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,899,996.00

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

#### NOMBRES Y FIRMAS

Francia Marieta Cabrera Tejada

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

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	144
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

### INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.10		AREA	M2	0	
AREA PRIVADA	M2	53.10		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.05		AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.10	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 704 ETAPA 2 TORRE 3-PQ 90 ETAPA 2 NIVEL INFERIOR Y SUPERIOR | Santa Catalina | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3867, fecha: 14/10/2021, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
<b>Impacto Ambiental</b>		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Optimo
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 704 ETAPA 2 TORRE 3-PQ 90 ETAPA 2 NIVEL INFERIOR Y SUPERIOR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura  
Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 704 TO 3	53.10	M2	\$2,898,305.00	91.12%	\$153,899,995.50
Area Privada	PQ 90 ET 2	1	ML	\$15,000,000.00	8.88%	\$15,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$168,899,995.50</b>

Valor en letras Ciento sesenta y ocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco Pesos Colombianos

### TOTAL COMERCIAL \$168,899,995.50 OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Parqueadero # 90 cubierto sencillo son acceso escaleras

**IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**

Escritura: 3867, Fecha escritura: 14/10/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 **observación:** el conjunto se encuentra en construcción de la portería y piscina, en el momento tiene construida 3 torres de apartamentos, parqueadero de visitantes, parqueaderos privados descubiertos y cubiertos, andenes y zonas verdes alrededor de las 3 torres construidas. la Torre 3 donde se encuentra el apartamento tiene 12 pisos y 48 apartamentos.

**Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.**

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación.

El apartamento se entrega sin acabados, en pisos, muros y en el techo sin puertas internas solo presenta acabados en carpintería metálica en puerta, acceso al apartamento, cocina con mesón en acero inoxidable, enchapada en cerámica, baño social enchapado en ducha y lavamanos, con aparatos sanitarios y puerta en madera, zona de ropa enchapada con lavadero enchapado y carpintería en aluminio en ventanas.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	loma de cartagena	1	\$145,000,000	.97	\$140,650,000	1	\$10,000,000		\$0	\$2,903,333.33	
2	SANTA CATALINA	1	\$169,900,000	1	\$169,900,000		\$15,000,000		\$0	\$2,740,322.58	
3	LA ESTANCIA	3	\$135,000,000	1	\$135,000,000		\$0		\$0	\$3,000,000.00	
Del inmueble		Séptimo		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	50	45	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,903,333.33
2		62	62	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,740,322.58
3		45	45	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,000,000.00
0 años									PROMEDIO	\$2,881,218.64
									DESV. STANDAR	\$131,243.61
									COEF. VARIACION	4.56%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,012,462.25	<b>TOTAL</b>	\$159,961,745.34
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,749,975.03	<b>TOTAL</b>	\$146,023,673.88
VALOR TOTAL	\$153,899,995.50			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11241\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11241_archivopdflinks.html)

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-popayan-loma-de-c Cartagena-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/MC4458123>

2 - [https://publicaqui.com.co/propiedad/8334853\\_apartamento-popayan](https://publicaqui.com.co/propiedad/8334853_apartamento-popayan)

3 - <https://fincaralizpopayan.com/property/apartamento-edificio-la-estancia/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL  
APARTAMENTO 704 ETAPA 2 TORRE 3-PQ 90 ETAPA 2 NIVEL  
INFERIOR Y SUPERIOR | Santa Catalina | Popayán | Cauca

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 2.434762

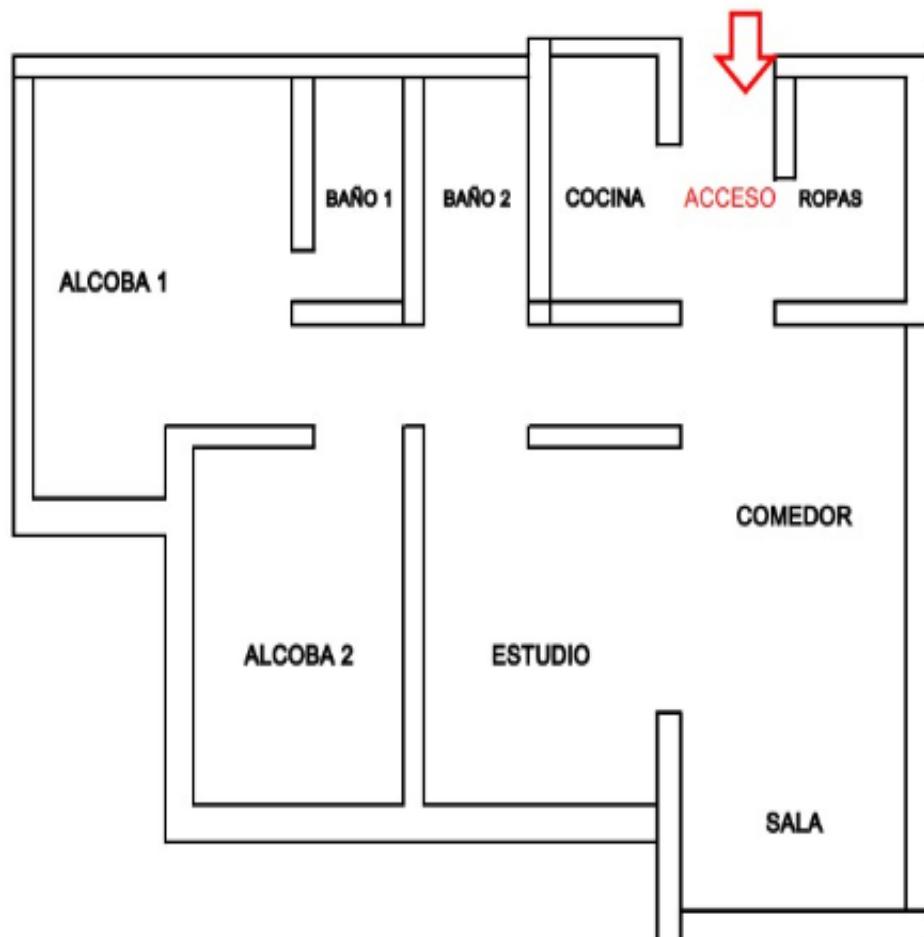
**Longitud:** -76.598228

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 26' 5.1432''

**Longitud:** 76° 35' 53.6208''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## .OTROS ANEXOS.

carta contador energía cons.

Popayán, julio 6 de 2023

Señores  
**CAJA HONOR**  
Bogotá D.C

**Asunto:** Carta de Compromiso por contador de energía.

Yo JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ identificado (a) con C.C 10.530.737 de la ciudad Popayán, Representante Legal de la CONSTRUCTORA MADECONS S.A., con NIT 800.097.794-8, me comprometo a instalar el contador de la energía, del proyecto de vivienda SANTA CATALINA RESIDENCIAL – Apto. 704 Torre 3, ubicado en la Carrera 6 Este No.6-687 de la ciudad de Popayán (Cauca), para el 31 de julio de 2023.

Se expide a solicitud del interesado

Cordialmente,



\_\_\_\_\_  
JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ  
C.C 10.530.737 de Popayán.  
R.L. - CONSTRUCTORA MADECONS S.A.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

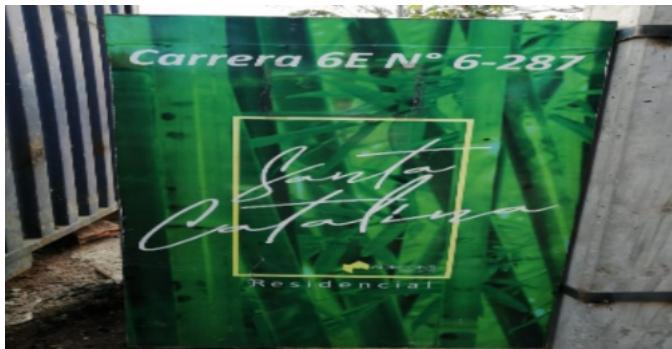


Nomenclatura

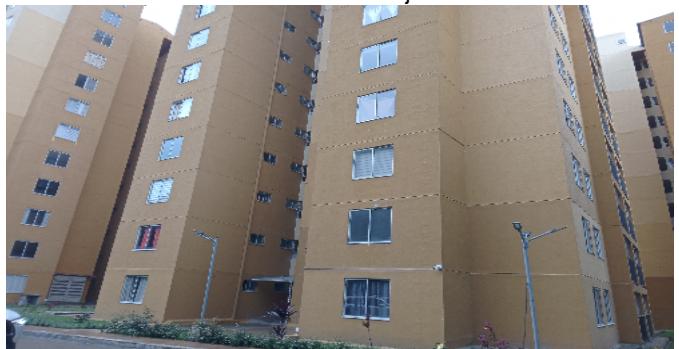


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



Puerta Hab principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



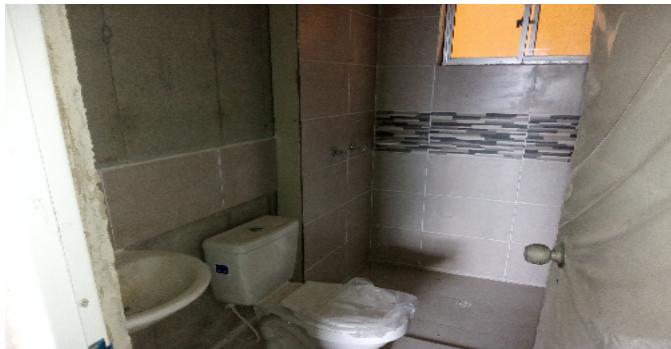
Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1

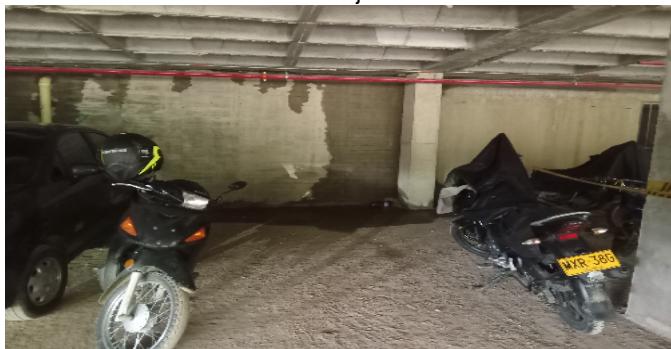


Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Garajes ComunalesCJ



# 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 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-1089482201**



PIN de Validación: b6540a97



<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 miembros 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: b6540a97



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

**b6540a97**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal