



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075209601

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | | ANTECEDENTES | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|--|--|------------------|----------------------------------------------------|--|
| CLIENTE | LUIS CARLOS TRUJILLO ORTIZ | | | | FECHA VISITA | 09/08/2023 | |
| NIT / C.C CLIENTE | 1075209601 | | | | FECHA INFORME | 15/08/2023 | |
| DIRECCIÓN | CALLE 26N # 1-67. APARTAMENTO 101. EDIFICIO EMPIRE 1FR | | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| SECTOR | Urbano | Estrato 1 | | | EDAD (AÑOS) | 3 años | |
| BARRIO | la colina 2 | | | | REMODELADO | | |
| CIUDAD | Popayán | | | | OCCUPANTE | | |
| DEPARTAMENTO | Cauca | | | | TIPO DE INMUEBLE | | |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | | USO ACTUAL | | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | | | |
| VALUADOR | FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA | | | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 34571272 | | | | | | |

| ASPECTOS JURIDICOS | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|---------|-------|------------|------------|----|
| PROPIETARIO | ORTIZ OSORNO MIRIAM DEL SOCORRO | | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 3124 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | tercera | FECHA | 22/10/2020 | M. INMOB. | Nº |
| CIUDAD ESCRITURA | Popayán | DEPTO | | Cauca | AP 101 | 120-238490 | |
| CEDULA CATASTRAL | 0002-5090390101010001 | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | no disponible | | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | la colina 2 | | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | | | |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 20.11% | | | | | | |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en la calle 26 N # 1-67 apartamento 101 barrio Colinas de Pomona 2 de la ciudad de Popayán como indica en certificado de tradición y visita al sitio. **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.

| DEPENDENCIAS | | | | |
|--------------|----------|-----------|----|------------|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza |
| Zropia | 1 | BServ | 0 | Jardín |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. |
| IntegralAla | NO | | | |
| Vivienda | | | | |

| ACABADOS | | |
|-------------|---------|--------|
| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

| DOTACIÓN COMUNAL | | | |
|------------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | Si |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No |
| Porteria | No | Tanque | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No |
| Aire | No | Teatrino | No |
| | | | |

VALOR COMERCIAL \$ COP 160,720,223.93

VALOR ASEGURABLE \$ COP 160,720,224.00

| 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 | |

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

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



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 4 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|--------------------|-----|-------|-----------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - | AREA | M2 | 53 |
| AREA PRIVADA | M2 | 53.13 | AVALUO | PESOS | 43.395.000 |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 12.59 | CATASTRAL 2023 | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 53.13 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 53.13 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 12.6 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 12.59 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 26N # 1-67. APARTAMENTO 101. EDIFICIO EMPIRE 1FR | la colina 2 | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1229, fecha: 28/05/2020, Notaría: tercera 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 | 100-200 | |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | |
| Areas verdes | Bueno | 100-200 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | póticos |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 4 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 70 |
| Vida Remanente | 67 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CALLE 26N # 1-67. APARTAMENTO 101. EDIFICIO EMPIRE 1FR |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2020 |

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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|------------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | AP 101 | 53.13 | M2 | \$2,859,161.00 | 94.52% | \$151,907,223.93 |
| Area Privada | area libre patio | 12.59 | M2 | \$700,000.00 | 5.48% | \$8,813,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$160,720,223.93 |

Valor en letras Ciento sesenta millones setecientos veinte mil doscientos veintitres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$160,720,223.93

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en la calle 26 N # 1-67 apartamento 101 barrio Colinas de Pomona 2 de la ciudad de Popayán como indica en certificado de tradición y visita al sitio. **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.

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

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1229, Fecha escritura: 28/05/2020, Notaría escritura: tercera, Ciudad escritura: Popayán, Administración: 0, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Sí, Piscina: No, Ascensores: No

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

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de pvc en el techo, puertas metálicas pintadas y ventanearia en aluminio color blanco.

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 **Lev 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes y similares 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 | Balcones de guadalupe | 4 | \$169,000,000 | 0.95 | \$160,550,000 | 0 | \$0 | 1 | \$8,500,000 | \$3,801,250.00 | 310 5117275. |
| 2 | villa docente | 3 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | | \$0 | 1 | \$8,500,000 | \$2,680,000.00 | 312 2347942 |
| 3 | Puerto Madero | 6 | \$192,900,000 | 0.95 | \$183,255,000 | 1 | \$15,000,000 | 1 | \$8,500,000 | \$3,550,111.11 | 310 5117275. |
| 4 | Puerto Madero | 6 | \$195,000,000 | 0.95 | \$185,250,000 | 1 | \$15,000,000 | 1 | \$8,500,000 | \$3,594,444.44 | 3122446979 |
| Del inmueble | | PRIMER | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 2 | 40 | 40 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.80 | 0.8 | \$3,041,000.00 |
| 2 | 0 | 50 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1 | \$2,680,000.00 |
| 3 | 0 | 45 | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.80 | 0.8 | \$2,840,088.89 |
| 4 | 1 | 45 | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.80 | 0.8 | \$2,875,555.55 |
| 3 años | | | | | | | | PROMEDIO | | \$2,859,161.11 |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | | \$148,095.25 |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | | 5.18% |

| | | | | |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,007,256.36 | TOTAL | \$174,811,812.42 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,711,065.86 | TOTAL | \$157,594,258.23 |
| VALOR TOTAL | | \$166,203,028.93 | | |

Observaciones:

item 1. Factores de homologación: Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaliado, Ubicación: 0.85 por ser ubicación sobre vías diferentes al inmueble avaliado

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11398_archivopdflinks.html

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/56a9-876e-e2168e79-51a257968b72-34d7>

2.-<https://raizmorada.com/apartamento-venta-villa-docente-popayan/2916066>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a7d8-9652-c37a826e-7132031ab507-3225>

4.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/117f-a49c-d8fc6c5a-5fd9ac9215d-3722>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 26N # 1-67. APARTAMENTO 101. EDIFICIO EMPIRE
1FR | la colina 2 | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.451627

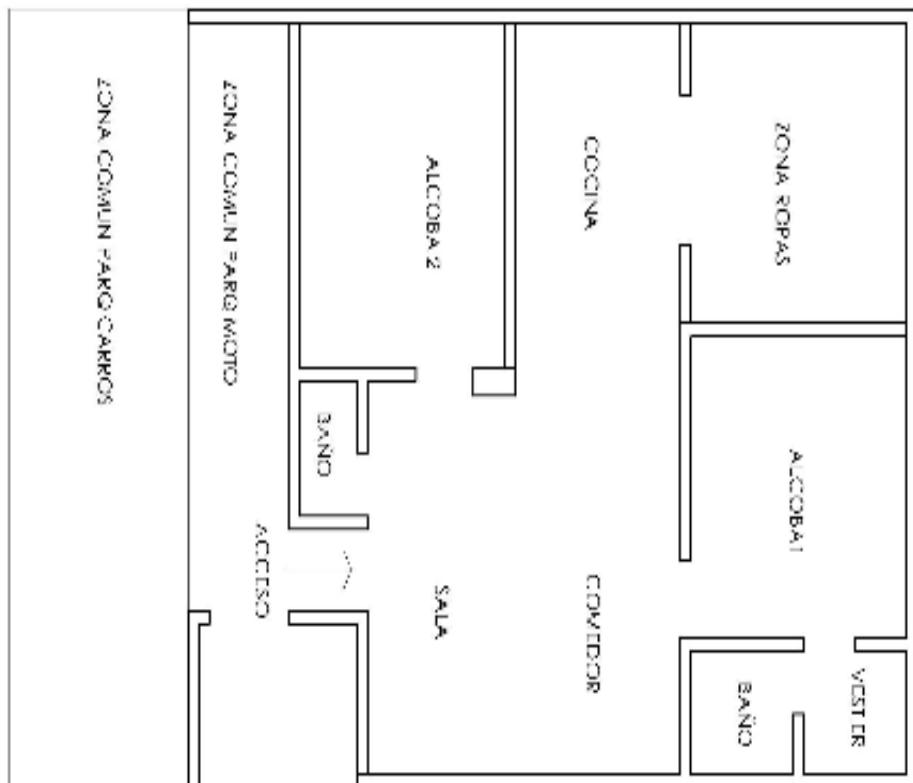
Longitud: -76.589186

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27' 5.8566''

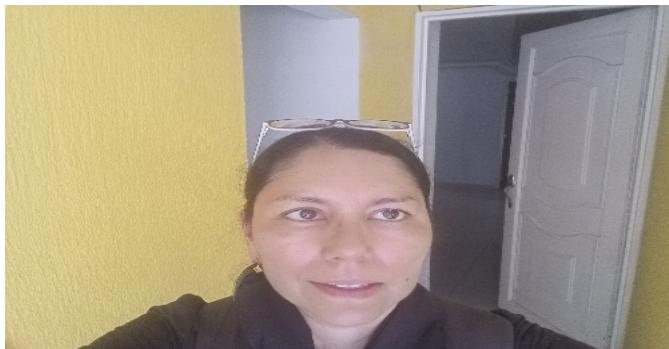
Longitud: 76° 35' 21.069''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



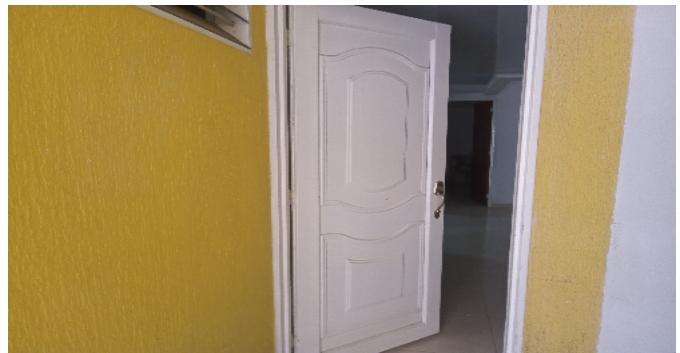
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Closest linos



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Garajes para motosCJ



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 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 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-1075209601



PIN de Validación: ba6a0b3e



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



PIN de Validación: ba6a0b3e



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba6a0b3e

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal