


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022322502
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEONARDO ANGEL MARTINEZ ACOSTA
NIT / C.C CLIENTE	1022322502
DIRECCIÓN	LT EN PARCELACION BELLO HORIZONTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BELLOHORIZONTE
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/10/2023
FECHA INFORME	13/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	37 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALICIA SANCHEZ MANQUILLO
NUM.	2302 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad primera
CIUDAD	Popayán
DEPTO	Cauca
FECHA	18/08/1992
ESCRITURA	
CEDULA CATASTRAL	01-1-037-031
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no disponible
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIST	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	Nº
casa	120-34029

OBSERVACIONES GENERALES

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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	unaf		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 241,903,935.56
VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,805,652.00
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
Perito Actuante
C.C: 34571272
RAA: AVAL-34571272



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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-3
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta susceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta

Área Lote	141.9 m2	Frente	4.48
Forma	RECTANGULAR	Fondo	35
Topografía	ondulada	Rel. Fte./Fdo.	1:7

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	2 a 3 mt
Uso principal	Residencial AR-3
Altura permitida pisos	tres pisos
Aislamiento posterior	9m2
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	141.90
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144
AREA CONSTRUIDA	M2	127
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$92.282.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	141.90
AREA PISO 1	M2	122.12

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	141.90
AREA PISO 1	M2	113.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LT EN PARCELACION BELLO HORIZONTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1986

Comentarios de estructura

No se evidencia daños o deterioro en la estructura y materiales de la construcción. Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		141.90	M2	\$790,000.00	46.34%	\$112,101,000.00
Area Construida		122.12	M2	\$1,062,913.00	53.66%	\$129,802,935.56
TOTALES					100%	\$241,903,935.56
Valor en letras			Doscientos cuarenta y un millones novecientos tres mil novecientos treinta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$241,903,935.56

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	24
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: 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.

Garaje: El inmueble no presenta garaje.

Entorno: El inmueble se encuentra en un sector cerca a instituciones como Cai de policía, plaza de mercado, cancha múltiple como espacios deportivos, hospital del norte y sobre la vía carrera 112 se tienen locales comerciales. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura: No se evidencia daños o deterioro en la estructura y materiales de la construcción. Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: 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 yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio, presenta mejora en la parte posterior del inmueble donde no cuenta con acabados muros dos espacios como alcobas, pero cuenta con cubierta en fibrocemento.

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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	bellohorizonte	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	321 7618265	72	96	\$1,500,000	\$144,000,000
2	bellohorizonte	\$279,000,000	0.95	\$265,050,000	301 3661777	128	120	\$1,400,000	\$168,000,000
3	bellohorizonte	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3137360872	72	90	\$1,750,000	\$157,500,000
4	bellohorizonte	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	33 3461 1772	72	96	\$1,550,000	\$148,800,000
Del inmueble						141.90	113.52		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,500,000	\$770,833	0.9	1.0	0.90	\$693,750
2	\$97,050,000	\$758,203	0.9	1.0	0.90	\$682,383
3	\$61,000,000	\$847,222	0.85	1.0	0.85	\$720,139
4	\$55,450,000	\$770,139	0.9	1.0	0.90	\$693,125
					PROMEDIO	\$697,349.18
					DESV. STANDAR	\$16,064.05
					COEF. VARIACION	2.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$697,000.00	AREA	141.90	TOTAL	\$98,904,300.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	113.52	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$98,904,300.00					

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://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1237171248-broker-casa-en-venta-sector-bello-horizonte-popayan-_JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fe95a37c-8fde-4fad-9-8fde-4fa4-9625-5e718579d5d3

2.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1737895748-venta-casa-lote-bello-horizonte-popayan-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fe95a37c-8fde-4fad-9-625-5e718579d5d3

3.-inmobiliariaadrianarivera.com/detalle-inmueble/?id=742-989

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c99-3b2d0c832903-8602-34c37328-72ce?page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d3baadb2-4c55-4b2d-b26a-#66c7341277®_sgmts=REVTS1RPUDKTRU87U0VSUDs%3D

REPOSICION

construcción casa con acabados

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	122.12
Area construida vendible	113.52
Valor M2 construido	\$1,809,430
Valor reposición M2	\$205,406,494
Valor reposición presupuesto M2	\$1,809,430
Fuente	construdata 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,628,487
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fito y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,062,913
Valor adoptado depreciado	\$1,062,913
Valor total	\$120,661,884

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LT EN PARCELACION BELLO HORIZONTE |
BELLOHORIZONTE | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

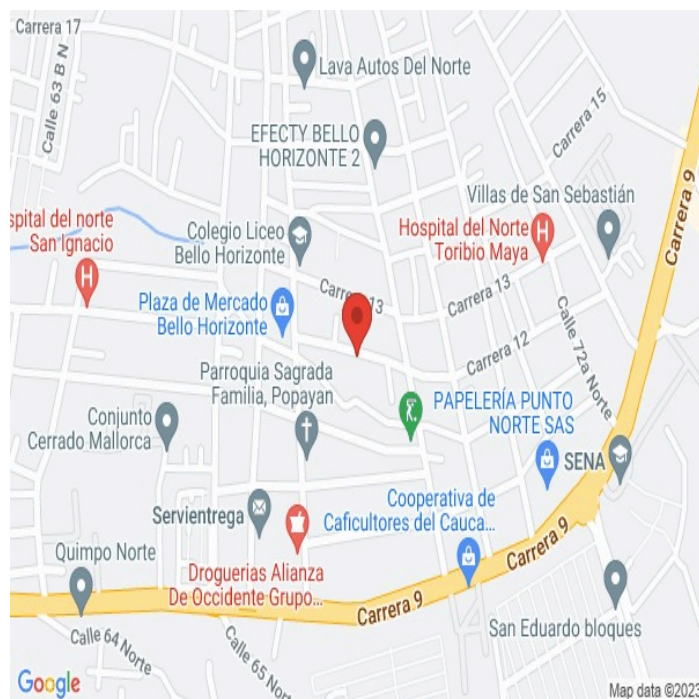
Latitud: 2.484315

Longitud:-76.567155

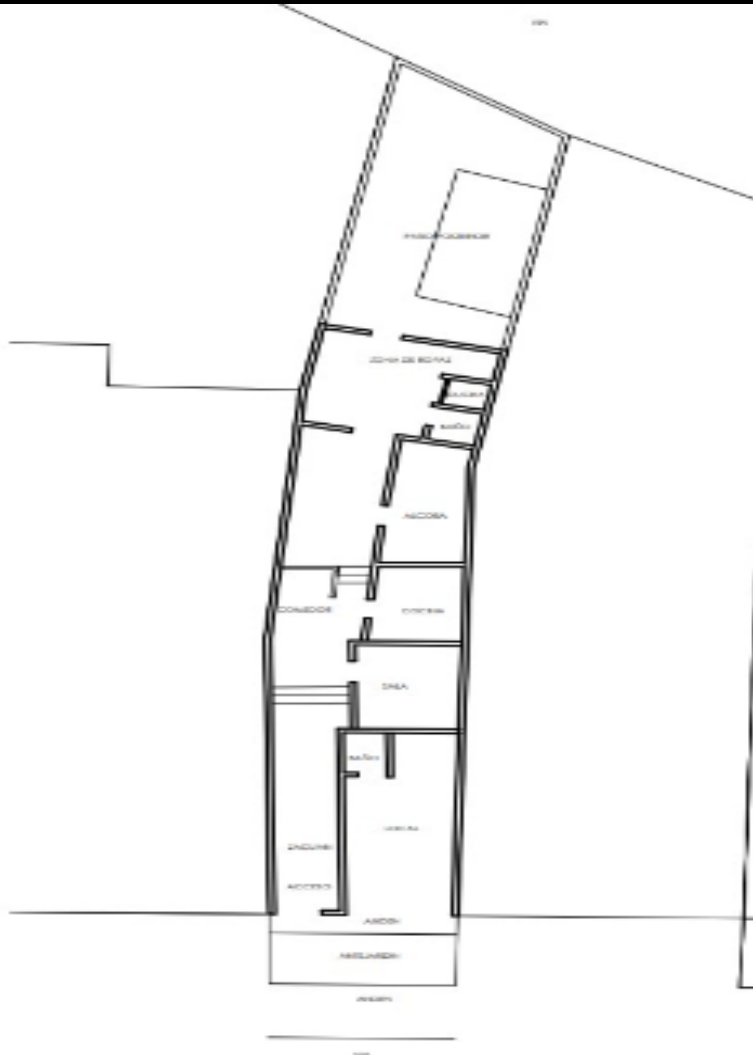
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29' 3.534''

Longitud:76° 34' 1.7574''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



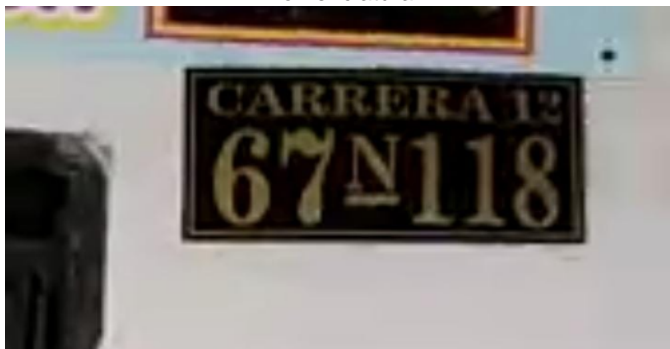
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



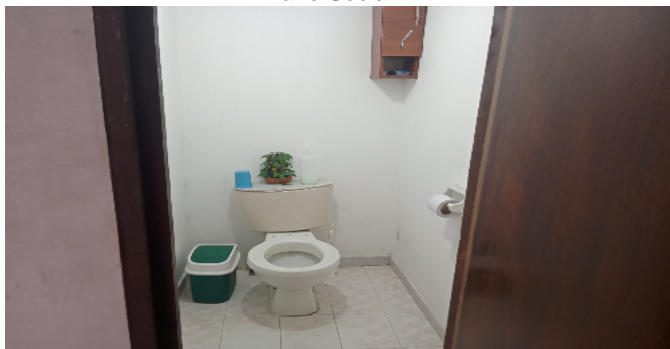
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



corredor hacia on



REGISTRO FOTOGRÁFICO

OTRAS



OTRAS



Áreas o Documentos

<p>INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO Y CATASTRO</p>	<p>OPCION DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS</p> <p>DE POPOPAN</p> <p>CERTIFICADO DE TRADICION</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA</p>		
	<p>Nro Matricula: 120-34029</p>		
<p>Impreso el 19 de Septiembre de 2023 a las 12:28:00 pm</p> <p>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</p> <p>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</p>			
<p>CÍRCULO REGISTRAL: 120 POPOPAN</p> <p>FECHA APERTURA: 14/08/1981</p>	<p>DIRECCION: CAUCA</p> <p>MUNICIPIO: POPOPAN</p> <p>VEREDA: POPOPAN</p>	<p>COD. CATASTRAL: 00000000000000000000</p> <p>NUPRE: SIN INFORMACION</p> <p>COD. CATASTRAL: 00-000-000</p> <p>COD. CATASTRAL: SIN INFORMACION</p>	
<p>ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO</p>			
<p>-----</p> <p>DESCRIPTOR: CABARRA Y LINDEROS:</p> <p>AREA: 141.90 M2. "POR EL SUR, CON PREDIO DEL SEOR BERNARDO CASTAÑO, POR EL NORTE, CON PROPIEDAD QUE SE RESERVA DE VENTA Y LINDEROS" POR EL ORIENTE: SANCADO FRENTE A LA CARRERA 11, POR EL OCCIDENTE CON LA LOTA 12 CALLES Y 110 M. EN LA ESCRITURA NO. 3891 DE 17-11-62 NOTARIA 2. POPOPAN DE NERENCOA, CASILLAS, CALLES 5, NO. 6 Y 7 PARCELAZCO "BELLO HORIZONTE" NOMENCLATURA DADA EN ESCRITURA NO.3891 DE 17-11-62 NOTARIA 2. POPOPAN, AREA LOTA 12 13 867M. 118</p> <p>LINDEROS TECHAMICAMENTE DEFINIDOS:</p> <p>AREA Y COEFICIENTE</p> <p>AREA: AREA PARCELA. - AREA CONSTRUIDA.</p> <p>COEFICIENTE:</p> <p>COMPLEMENTACION:</p> <p>PRIMERO.- REGISTRO DE 20-02-73. ESCR 663 DE 20-01-73. NOTARIA 1 DE POPOPAN.-COMPRAVENTA EN MAYOR EXTENSION, MODO DE AGO. DE SOCIEDAD INDOBORA LTDA. A. ONDEZ RUIZ DE CARVALLA, ISABEL, L1, TOKO 1, M2 15.489 PTO. 215. SEGUNDO.- REGISTRO DE 20-02-73. ESCR 663 DE 20-01-73. NOTARIA 1 DE POPOPAN.-AFORTE A SOCIEDAD.- DE VALENZIA DE HUABACH, JOSEFINA A. SOCIEDAD INMOBILIARIA LTDA. L1, TOKO 6 FILS. 21 PTOA 22. TERCERO.- REGISTRO DE 25-06-78.- RANCIO DIVIDENDO DE 26-06-78. NOTARIA 1 DE POPOPAN.- ADQUISICION DE VALENZIA MUJIZ, LUZ MARIA DE HUABACH MUJIZ, GUOMAR A. VALENZIA DE HUABACH, JOSEFINA A. TOKO 1 PTO. 215.</p>			

Áreas o Documentos

[illegible]

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 --- **Eta**

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 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1022322502



PIN de Validación: b05e0a72



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 avaluador 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: b05e0a72



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



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

b05e0a72

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal