


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061710051**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ERIKA DAYANA ALMARIO BENAVIDES
NIT / C.C CLIENTE	1061710051
DIRECCIÓN	CL 69 NORTE # 5 A - 54 CASA LT NUM 14 MZ 1 CIUDADELA DE LA PAZ II ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA PAZ
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	28/11/2023
FECHA INFORME	30/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	LEYTON DE BENAVIDES MARIA VISITACION				
NUM.	2613 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	12/07/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010103260029000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no disponible				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	120-86076

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CALLE 69 Norte 5A-54 LOTE 14 MZ 1 CIUDADELA LA PAZ II ETAPA  
**Al inmueble se llega así:** Desde la avenida panamericana ingresa a la altura del Sena sede norte ingresa a barrio ciudadela la paz, Popayán.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 133,429,680.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,834,591.00**
**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: Cl 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 aplica

Área Lote	72	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	1.50 a 2.0
Uso principal	Residencial AR-3
Altura permitida pisos	dos 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	75
AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$77.372.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	74.8
AREA PISO 1	M2	66.75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	60

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

	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

**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	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 69 NORTE # 5 A - 54 CASA LT NUM 14 MZ 1 CIUDELA DE LA PAZ II ETAPA

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	2016

**Comentarios de estructura**

El inmueble se evidencia en buen estado no presenta fisuras ni deterioro en la estructura. 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	75	M2	\$648,000.00	36.42%	\$48,600,000.00
Area Construida		60	M2	\$1,413,828.00	63.58%	\$84,829,680.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$133,429,680.00</b>

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones cuatrocientos veintinueve mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**
**\$133,429,680.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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: Inmueble ubicado en:** CALLE 69 Norte 5A-54 LOTE 14 MZ 1 CUDADELA LA PAZ II ETAPA

**Al inmueble se llega así:** Desde la avenida panamericana ingresa a la altura del Sena sede norte ingresa a barrio ciudadela la paz, Popayán.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica: Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.**
**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno: el inmueble se encuentra sobre vía vehicular, con transporte público continuo, zona con servicios complementarios como supermercado, colegio, ferreterías. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**
**Estructura: lel inmueble se evidencia en buen estado no presenta fisuras ni deterioro en la estructura. 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.**
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en Primer piso: se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños y zona de ropas, muros internos con pintura, fachada con pañete y pintura, puertas y ventanas metálicas, zona de ropas enchapada, cocina enchapada, ventanas metálicas.

### 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	la paz	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3122446979	75	72	\$1,550,000	\$111,600,000
2	la paz	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3117085408	72	144	\$900,000	\$129,600,000
3	la paz	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3137360872	56	84	\$1,740,000	\$146,160,000
4	villa del norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3103995693	75	72	\$1,500,000	\$108,000,000
Del inmueble						75	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,900,000	\$665,333	1.0	1.0	1.00	\$665,333
2	\$46,150,000	\$640,972	1.0	1.0	1.00	\$640,972
3	\$39,090,000	\$698,036	1.0	1.0	1.00	\$698,036
4	\$44,000,000	\$586,667	1.0	1.0	1.00	\$586,667
					PROMEDIO	\$647,751.98
					DESV. STANDAR	\$46,957.21
					COEF. VARIACION	7.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$648,000.00	AREA	75	TOTAL	\$48,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,413,828.00	AREA	60	TOTAL	\$84,829,680.00
VALOR TOTAL	\$133,429,680.00					

## Observaciones:

### Enlaces:

- 1.-  
[https://www.nuroa.com.co/adform/1660005698493177535?click\\_type=0&pos=7&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D90d0b48d-3398-32e7-a106-88af68feb40e&searchType=1&page=1&seo\\_link\\_id=1403250017&section=1&l\\_sec=1&sectionType=1&pageViewId=50849eeb-a2e2-4c0c-84fc-8ec65774bd28&l\\_pvid=50849eeb-a2e2-4c0c-84fc-8ec65774bd28&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F118.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&urlp=67.73.236.117&what=casas+paz+popaya&n&search\\_terms=casas+paz+popayan&origin=2&l\\_or=2&splitTestId=0](https://www.nuroa.com.co/adform/1660005698493177535?click_type=0&pos=7&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D90d0b48d-3398-32e7-a106-88af68feb40e&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403250017&section=1&l_sec=1&sectionType=1&pageViewId=50849eeb-a2e2-4c0c-84fc-8ec65774bd28&l_pvid=50849eeb-a2e2-4c0c-84fc-8ec65774bd28&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F118.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&urlp=67.73.236.117&what=casas+paz+popaya&n&search_terms=casas+paz+popayan&origin=2&l_or=2&splitTestId=0)
- 2.-<https://fincaraizpopayan.com/property/la-paz/>
- 3.-<https://inmobiliariaadrianarivera.com/detalle-inmueble/?id=742-2442>
- 4.-<https://www.inmhabitat.com/propiedad/villa-del-norte/casa-esquinera-villa-del-norte/>

# REPOSICION

construcción

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66.75
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,997,610
Valor reposición M2	\$119,856,600
Valor reposición presupuesto M2	\$1,997,610
Fuente	construdata 207
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,598,088
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,413,828
Valor adoptado depreciado	\$1,413,828
<b>Valor total</b>	<b>\$84,829,680</b>

Observaciones: el valor de m2 se toma de construdata 207 para vivienda vis, se aplica un 20 % de descuento por ubicación.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 69 NORTE # 5 A - 54 CASA LT NUM 14 MZ 1 CIUDELA  
DE LA PAZ II ETAPA | LA PAZ | Popayán | Cauca

### COORDENADAS (DD)

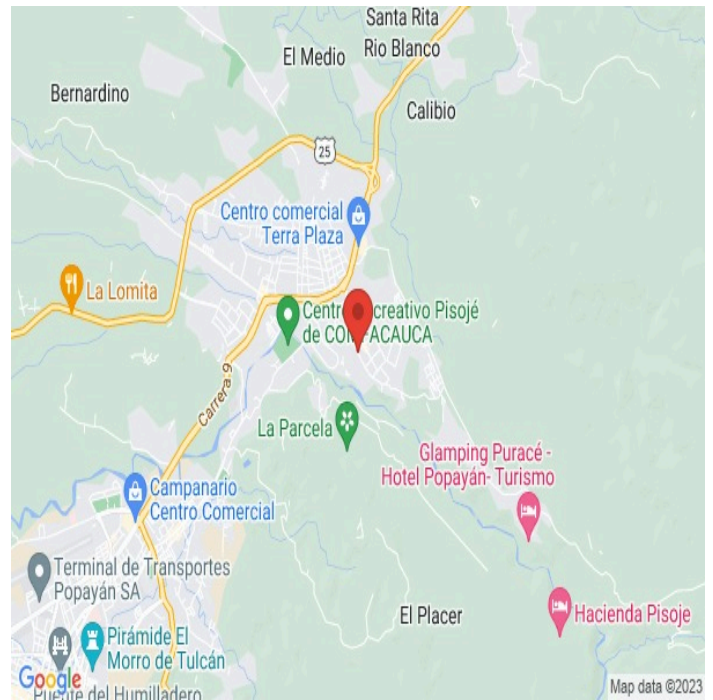
**Latitud:** 2.4759411923007297

**Longitud:** -76.56074963127378

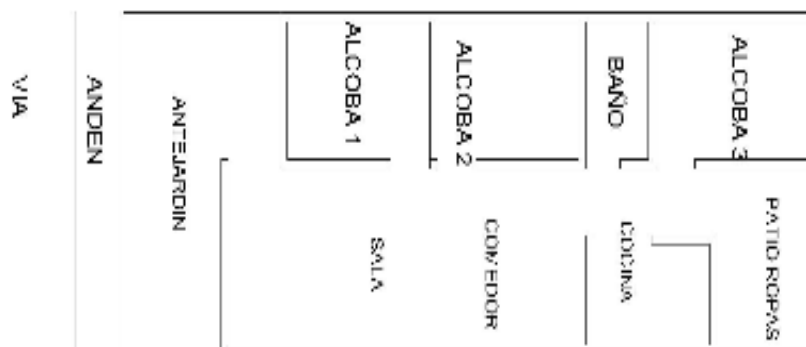
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 28' 33.3876"

**Longitud:** 76° 33' 38.6994"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3

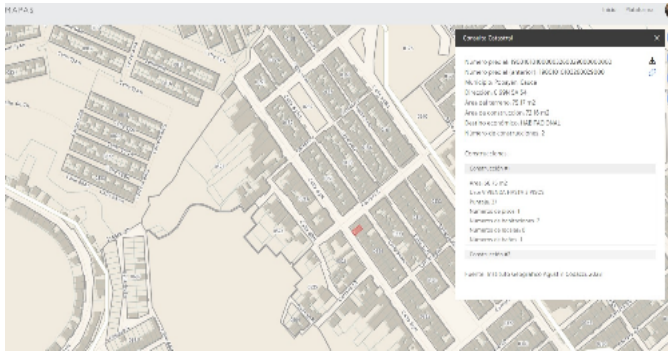


Baño Social 1



# FOTOS General

Consulta catastral



## 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 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, 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-1061710051**



PIN de Validación: b0d80ab3



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



## 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: b0d80ab3



**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**

**b0d80ab3**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal