



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1061699292			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 17 A # 4 - 5 UDAD 2 VVDA BIFAMILIAR DE DOS PISO LUZ ALBA LLANTEN MONTENEGRO		
Barrio	LOS COMUNEROS		
Ciudad	Popayán		
Departamento	Cauca		
Propietario	YURI ANDREA ORTEGA LLANTEN		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: BRAULIO ARDILA OROBIO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **YURI ANDREA ORTEGA LLANTEN** ubicado en la CL 17 A # 4 - 5 UDAD 2 VVDA BIFAMILIAR DE DOS PISO LUZ ALBA LLANTEN MONTENEGRO LOS COMUNEROS, de la ciudad de Popayán.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$213,255,240.00 pesos m/cte (Doscientos trece millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta).

Atentamente,

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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	segundo piso	91.96	M2	\$2,319,000.00	100.00%	\$213,255,240.00
TOTALES					100%	\$213,255,240
Valor en letras Doscientos trece millones doscientos cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos						

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
RAA Nro: AVAL-34571272  
C.C: 34571272

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	213,255,240.00
Proporcional	0	213,255,240	Valor asegurable	213,255,240
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1061699292	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BRAULIO ARDILA OROBIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061699292	Teléfono	3208152756
Email	valeniq4102@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YURI ANDREA ORTEGA LLANTEN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1.061713632	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 17 A # 4 - 5 UDAD 2 VVDA BIFAMILIAR DE DOS PISO LUZ ALBA LLANTEN MONTENEGRO				
Conjunto	UDAD 2 VVDA BIFAMILIAR				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LOS COMUNEROS	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> LA CALLE 17 A # 4-05 UDAD 2 BIFAMILIAR BARRIO LOS COMUNEROS <b>Al inmueble se llega así:</b> SE TOMA LA CARERA 9 HASTA LA CALLE 17 HASTA LA CARRERA 5 INGRESA HASTA ELFINAL DE LA VIA Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				



CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	SEGUNDO																										
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>97.35</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>91.96</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	97.35	AREA PRIVADA	M2	91.96	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>97</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>73535000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	97	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	73535000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	97.35																											
AREA PRIVADA	M2	91.96																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	97																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	73535000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>117</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	117	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>91.96</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	91.96	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	117																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	91.96																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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 baja.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120197450	06/04/2024	39.26	010401410008000	apartamento
Observación	Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos			

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	no tiene garaje
-------------	-----------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1804		Fecha escritura	19/08/2014	
Notaria escritura	primera		Ciudad escritura	Popayan	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	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
Bicicletero	No	Garaje	No	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	no hay				
Observación	Escritura: 1804, Fecha escritura: 19/08/2014, Notaría escritura: primera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No disponible				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, sin acabados en el techo, puertas en madera y ventanería metálica							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 17 A # 4 - 5 UDAD 2 VVDA BIFAMILIAR DE DOS PISO LUZ ALBA LLANTEN MONTENEGRO | LOS COMUNEROS | Popayán | Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.434179

GEOGRAFICAS : 2° 26' 3.0438''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.607932

GEOGRAFICAS : 76° 36' 28.5552''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	los comuneros	2	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3137514044
2	las ferias	1	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$2,213,592.23	301 3661777
3	jose mariaobando	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$2,911,290.32	312 2446979
4	el retiro	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$		\$	\$2,216,666.67	6017868754
Del inmueble		SEG UNDO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		140	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
2	8	103	103	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,213,592.23
3	11	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$2,474,596.77
4		120	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,216,666.67
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,319,963.92
									DESV. STANDAR	\$127,704.80
									COEF. VARIACION	5.50%

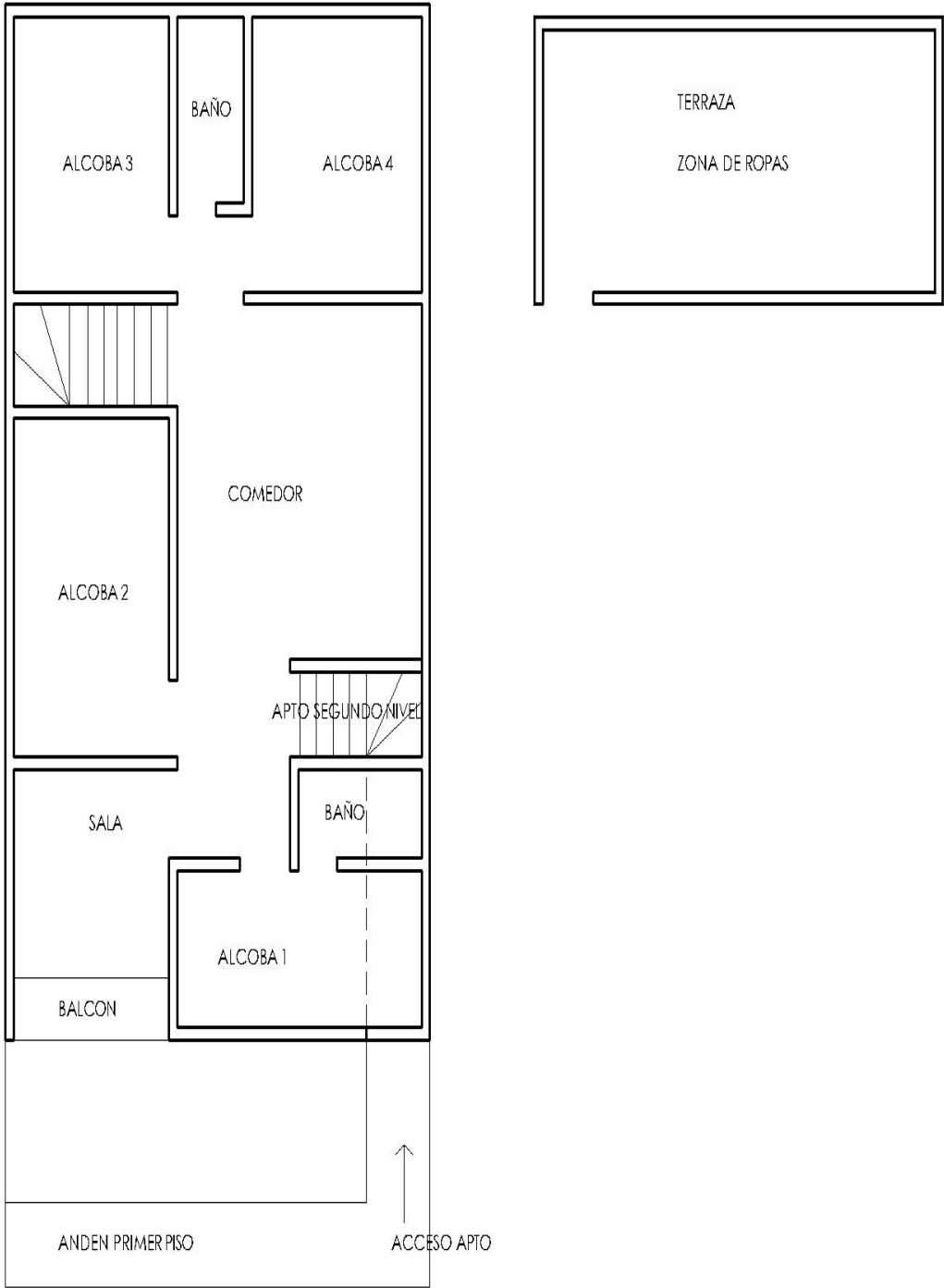
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,447,668.72	TOTAL	\$222,737,853.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,192,259.12	TOTAL	\$199,495,579.83
VALOR TOTAL	\$211,029,000.00			

Observaciones:	
Enlaces:	
1- <a href="https://www.inmhabitat.com/property/los-comuneros/">https://www.inmhabitat.com/property/los-comuneros/</a>	2- <a href="https://casas.mercadolibre.com.co/MCO-1375790011-venta-casa-en-barrio-las-ferias-popayan-?_af=position=33&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=b11c70e2-696c-4f29-87f5-6037c2035b3b">https://casas.mercadolibre.com.co/MCO-1375790011-venta-casa-en-barrio-las-ferias-popayan-?_af=position=33&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=b11c70e2-696c-4f29-87f5-6037c2035b3b</a>
	3- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-383e-38484f31a6b-9182-20a6abdd-4d9d?page=1&amp;pos=5&amp;_sec=190&amp;_or=2&amp;_pvid=235719bb-e733-45f2-87be-9754472feb5">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-383e-38484f31a6b-9182-20a6abdd-4d9d?page=1&amp;pos=5&amp;_sec=190&amp;_or=2&amp;_pvid=235719bb-e733-45f2-87be-9754472feb5</a>
	4- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3601-e48c704d3f51-8d53-f38d3d92-73d3?page=5&amp;pos=2&amp;_sec=1&amp;_or=2&amp;_pvid=4000e6ea-4b2b-4672-8f05-f6d5475c648">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3601-e48c704d3f51-8d53-f38d3d92-73d3?page=5&amp;pos=2&amp;_sec=1&amp;_or=2&amp;_pvid=4000e6ea-4b2b-4672-8f05-f6d5475c648</a>



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



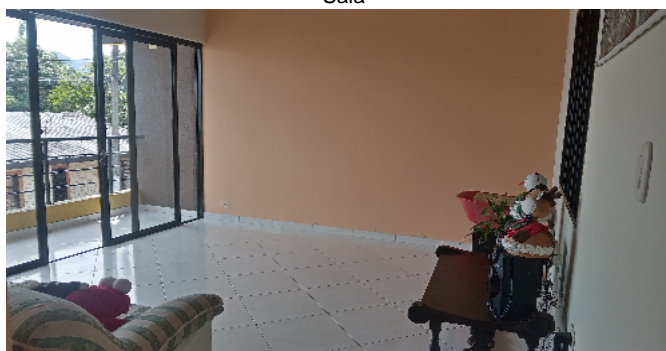
Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Detalle de acabados





## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 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-1061699292





PIN de Validación: **ecdf024e**



**RAA**  
Registro Abierto de Avaluadores

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



**ANA**  
Asociación Nacional de Avaluadores

<https://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 588 67 66  
A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 08 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-34571272**.

La **RAA** al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) **FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA** se encuentra inscrita en las siguientes categorías y alcances:

**AVALUO: LRCAJA-1061699292 M.I.: 120197450**

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acústica principal, las en su bodega de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>08 Mar 2020</b>	Regimen <b>Regimen Acústico</b>
--	------------------------------------

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: **POPAYÁN, CAUCA**  
 Dirección: **CALLE 5 N 10-28 INT 101**  
 Teléfono: **3122653188**  
 Correo Electrónico: **maritaa751028@gmail.com**

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayán

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

Página 1 de 2

PIN de Validación: **acdt024e****Avaluadores - ANA**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda 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.

**RAA AVALUO**  **LRCAJA-1061699292 M.I.: 120197450**

**PIN DE VALIDACIÓN****acdt024e**

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal