



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO APTO 203 TORRE L, KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO PQDRO 100		
Barrio	ALTOS DE MORINDA		
Ciudad	Popayán		
Departamento	Cauca		
Propietario	JOSE LEONEL DIAZ BOLAÑOS		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FRANCO HENRY AUX GAVIRIA

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 **JOSE LEONEL DIAZ BOLAÑOS** ubicado en la KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO APTO 203 TORRE L, KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO PQDRO 100 ALTOS DE MORINDA, 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 \$135,511,164 pesos m/cte (Ciento treinta y cinco millones quinientos once mil ciento sesenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	57.2	M2	\$2,043,377.00	86.25%	\$116,881,164.40
Area Privada	Parqueadero	10.35	M2	\$1,800,000.00	13.75%	\$18,630,000.00
TOTALES					100%	\$135,511,164
Valor en letras Ciento treinta y cinco millones quinientos once mil ciento sesenta y cuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-09 12:31:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	135,511,164.40
Proporcional	0	135,511,164	Valor asegurable	135,511,164
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO1088971309	Propósito	Hipotecario	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	FRANCO HENRY AUX GAVIRIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1088971309	Teléfono	3112964918
Email	flako198709@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE LEONEL DIAZ BOLAÑOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79976168	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO APTO 203 TORRE L, KR 17 # 56 NORTE - 50 ALTOS DE MORINDA CO PQDRO 100				
Conjunto	ALTOS DE MORINDA				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	ALTOS DE MORINDA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: sector de Morinda , norte de la ciudad sobre la Carrera 17 # 56 Norte -50 Altos de Morinda apto 203 Torre L</p> <p>Al inmueble se llega así: desde la transversal 9 A Norte se cruza a mano derecha la carrera 61 Norte hasta la Carrera 17 sobre esta via se encuentra el conjunto</p> <p>Distribución del inmueble: El apartamento consta de sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos alcobas, dos baños, estudio o tercera alcoba, dos balcones.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Segundo																																
Clase inmueble	Multifamiliar	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 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.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.2</td><td>AREA APTO</td><td>M2</td><td>57</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.2</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>116702000</td></tr><tr><td>AREA PARQUEADEOPRIVADA</td><td>M2</td><td>10.35</td><td>AREA PARQUEADERO</td><td>M2</td><td>10</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL</td><td>PESOS</td><td>16424000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	57.2	AREA APTO	M2	57	AREA PRIVADA	M2	57.2	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	116702000	AREA PARQUEADEOPRIVADA	M2	10.35	AREA PARQUEADERO	M2	10				AVALUO CATASTRAL	PESOS	16424000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	57.2	AREA APTO	M2	57																														
AREA PRIVADA	M2	57.2	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	116702000																														
AREA PARQUEADEOPRIVADA	M2	10.35	AREA PARQUEADERO	M2	10																														
			AVALUO CATASTRAL	PESOS	16424000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>57.2</td><td>AREA PRIVADA APTOA</td><td>M2</td><td>57.2</td></tr><tr><td>AREA PARQUEADERO</td><td>M2</td><td>10.3</td><td>AREA PRIVADA PARQUEADEROA</td><td>M2</td><td>10.35</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.2	AREA PRIVADA APTOA	M2	57.2	AREA PARQUEADERO	M2	10.3	AREA PRIVADA PARQUEADEROA	M2	10.35												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.2	AREA PRIVADA APTOA	M2	57.2																														
AREA PARQUEADERO	M2	10.3	AREA PRIVADA PARQUEADEROA	M2	10.35																														
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 media.																																		
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUEDO 06 DE 2002 POT POPAYAN																																		

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3138	EscrituraDePropiedad	21/07/2014	TERCERA	Popayán
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-194823	07/04/2025	0.87588	010102691083901	Apartamento
120-194909	07/04/2025	0.15918	010102691279901	Parqueadero
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El Inmueble NO presenta limitaciones al dominio.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
100	Privado	120-1949 09	10.35	Mt2	Sencillo	Paralelo	No	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación	El parqueadero esta numerado en sitio como L203
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
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. en el sector se encuentran sitios de interes como Colegio san Francisco de Asis, Colegio Colombo Frances, centro comercial Monserrat, conjutos de vivivenda Morinda Vital, Torres de Miano, Entrepinos y otros.				
Escritura de Propiedad Horizontal	4569		Fecha escritura	31/12/2013	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	Popayan	

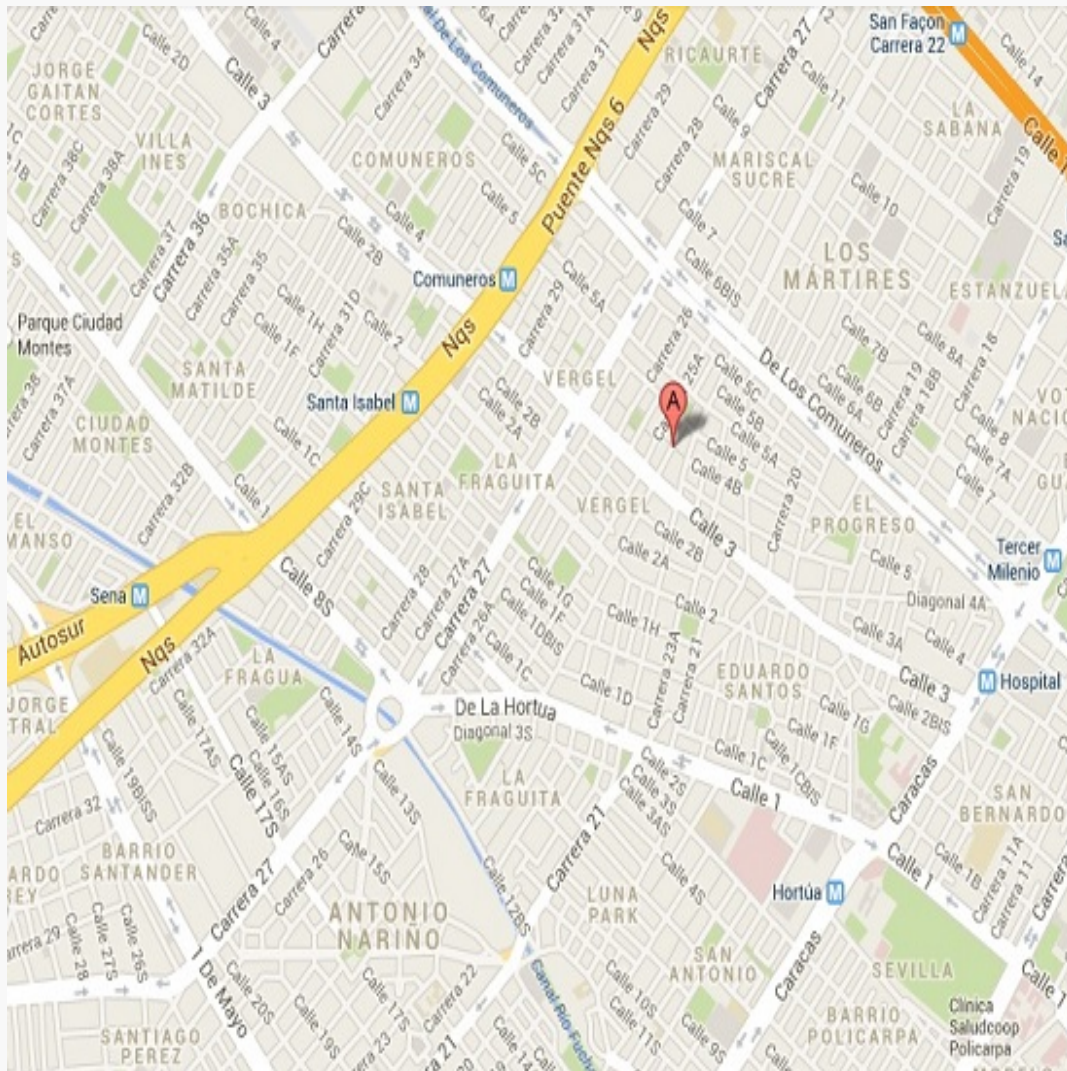
Valor administración	192000	Total unidades	208	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	no hay				
Observación	Escritura: 4569, Fecha escritura: 31/12/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 192000, Total unidades: 208, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0, Juegos Infantiles, sendero peatonales sobre zonas verdes, Salón social.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	12 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno; se observa que el area designada como estudio se ocupa como habitacion sin puerta ni closet.				

	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, acabados de drywall en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio							



MAGNA SIRGAS: 2.488788
GEOGRAFICAS : 2° 29' 19.6368''

MAGNA SIRGAS: -76.581551
GEOGRAFICAS : 76° 34' 53.5836''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	altos de morinda	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$1,732,456.14	3207731829
2	torres de milano	5	\$169,900,000	0.95	\$161,405,000	1	\$28,000,000	0	\$	\$2,261,101.69	3137514044
3	Llanos de Calibio	8	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$2,370,486.66	3105719654
4	torres de milano	9	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$28,000,000	0	\$	\$2,343,220.34	3166289389
Del inmueble		Segundo				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,732,456.14
2	13	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$1,921,936.44
3	8	63.7	63.7	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$2,014,913.66
4	9	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$1,991,737.29
	12 años									
									PROMEDIO	\$1,915,260.88
									DESV. STANDAR	\$128,116.42
									COEF. VARIACION	6.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,043,377.31	TOTAL	\$116,881,181.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,787,144.46	TOTAL	\$102,224,663.05
VALOR TOTAL	\$116,881,164.40			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-popayan-cauca-APV109552.php2-https://www.inmhabitat.com/propiedad/torres-de-milano-3/3-https://geainmobiliaria.co/apartamento-venta-variante-norte-popayan/73848394-https://www.inmhabitat.com/propiedad/apartamento-en-torres-de-milano/</div>

Plano

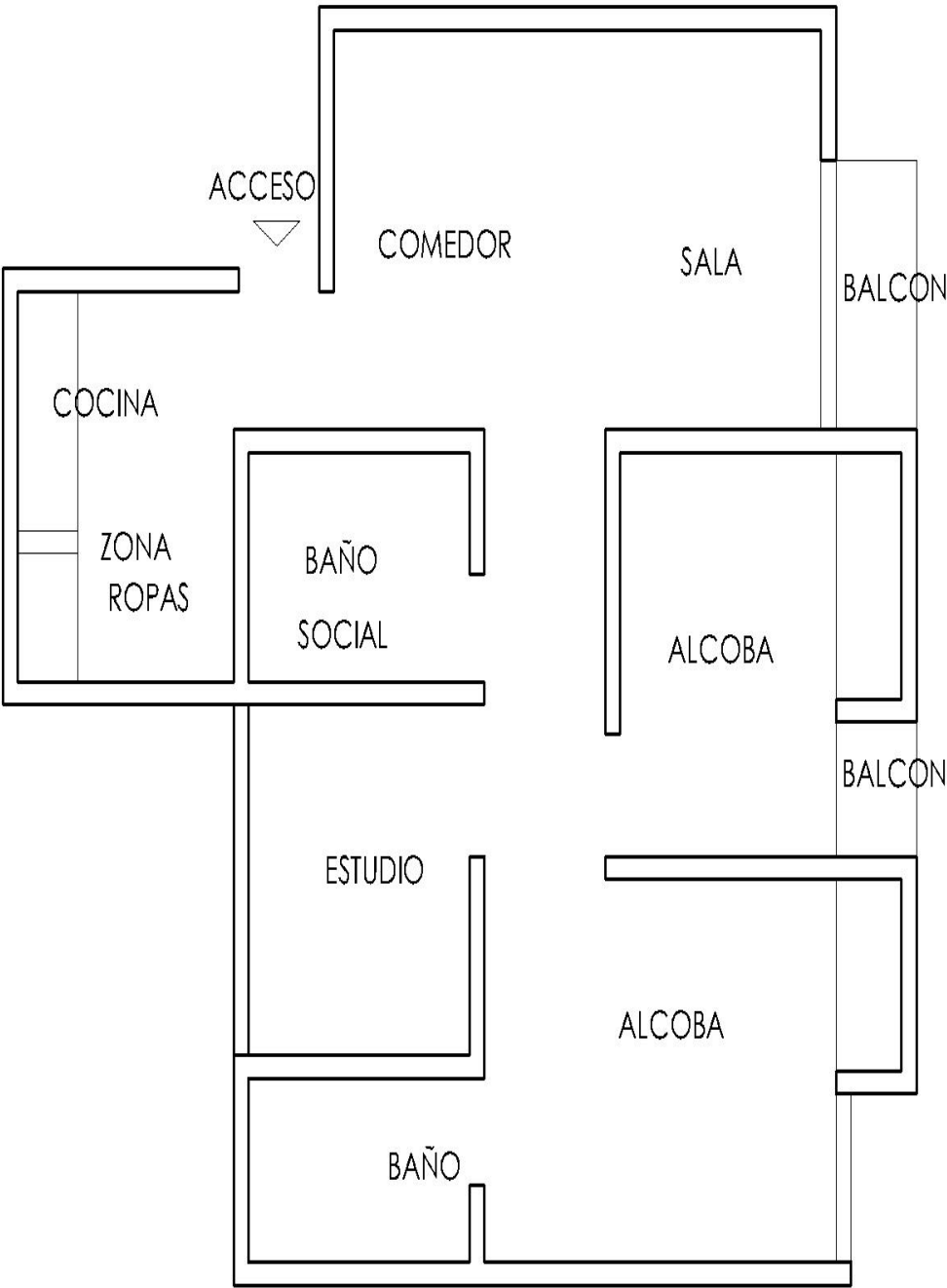


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



PORTERIA INGRESO AL CONJUNTO



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



HALL INGRESO A TORRE L



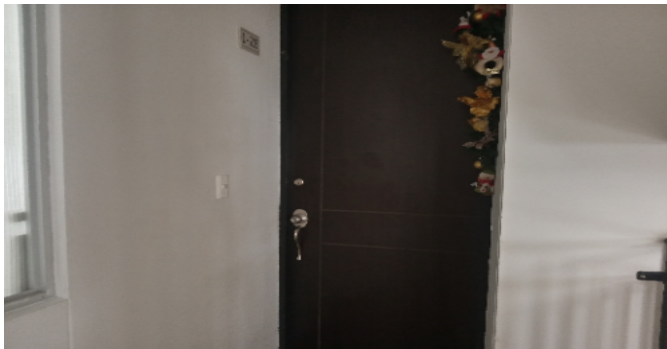
Nomenclatura del Conjunto



ESCALERAS DE TORRE



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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---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.

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.

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 LRHIPO1088971309



PIN de Validación: sb240a45



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 actualizado y cuenta 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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 # 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: fmarieta2024@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(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 1 de 2



PIN de Validación: ab240a45



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

ab240a45

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 Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal