



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1046872501

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE | GUSTAVO ADOLFO GALLARDO MARQUEZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 1046872501 |
| DIRECCIÓN | CLL 12 18B-18 |
| SECTOR | Urbano |
| BARRIO | EL PAJONAL |
| CIUDAD | Popayán |
| DEPARTAMENTO | Cauca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA |
| IDENTIFICACIÓN | 34571272 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 30/04/2025 |
| FECHA INFORME | 07/05/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 12 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | MILLER MOLANO ORTEGA | | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------|-------|------------|--|--|
| NUM. | 2571 Escritura De #NOTARIA | primera | FECHA | 02/12/2013 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Cauca | | | |
| CIUDAD | Popayán | | | | | |
| ESCRITURA | | | | | | |
| CEDULA | 010504130003000 | | | | | |
| CATASTRAL | | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No disponible | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | BARRIO EL PAJONAL | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|------|
| 120-53372 | casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Urbanizacion EL PAJJONAL en la calle 12 #18b-18
Al inmueble se llega así: sobre la carrera 17 en la glorieta La Chirimia se ingresa por la calle 13 hasta la carrera 18 se cruza a mano derecha hasta la calle 12 y se cruza donde se intersecta la carrera 18B.

Distribución del inmueble: el inmueble de dos pisos cuenta en Primer piso: Garaje, sala, comedor, cocina integral, baño social y patio de ropas, En Segundo piso cuenta con escalera acceso , estar, balcon, tres alcobas y un baño social.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 1 | B. priv | 0 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropo | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 1 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

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. |

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,793,440

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,793,440

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
Firmada electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-02 18:54:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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 |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-----|
| Área Lote | 54 | Frente | 6 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 9 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 1;1 |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Amenaza Riesgo Inundacion | no presenta suceptibilidad de inundacion |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | no presenta |
| Suelos De Proteccion | no presenta |
| Patrimonio | no aplica |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|------------------|
| Decreto / Acuerdo | 06 de 2002 |
| Antejardín | 2 a 3 mt |
| Uso principal | Residencial AR-3 |
| Altura permitida pisos | dos pisos |
| Aislamiento posterior | 9m2 |
| Indice de ocupación | 80% |
| Indice de construcción: | 200% |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 99 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 112 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA PISO 1 | M2 | 54 | AREA PISO 1 | M2 | 43.20 |
| AREA PISO 2 | M2 | 46 | AREA PISO 2 | M2 | 46 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vias 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: |
| NO | Si |
| Impacto Ambiental | Arborización: |
| Aire: | Basura: |
| NO | NO |
| Ruido: | NO |
| Cond.seguridad: | NO |
| Aguas servidas: | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interés Social |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 2 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 70 años |
| Vida Remanente | 58 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CLL 12 18B-18 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2013 |

Comentarios de estructura

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | lote de terreno | 54 | M2 | \$932,600.00 | 28.65% | \$50,360,400.00 |
| Area Construida | primer piso | 43.20 | M2 | \$1,406,200.00 | 34.56% | \$60,747,840.00 |
| Area Construida | segundo piso | 46 | M2 | \$1,406,200.00 | 36.80% | \$64,685,200.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$175,793,440 |

Valor en letras Ciento setenta y cinco millones setecientos noventa y tres mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos

| | |
|-------------------------|----------------------|
| TOTAL COMERCIAL | \$175,793,440 |
| OFERTA Y DEMANDA | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Entorno: IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. El inmueble en el entorno inmediato del inmueble se cuenta con parques, cancha comunal, salón comunes y zonas verdes. Además, tiene como sitios de interés parque, colgate palmolive, hospital Susana López de valencia, cerca a la carrera 17 o vía panamericana donde se encuentra zona comercial como ferreterías, almacenes de cadena y supermercados.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado y mantenimiento, muros estucados y pintados, cieloraso estucado y pintado, carpintería metalica y en madera en puertas interiores.

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 CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|---------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | el pajonal | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000 | 3117085408 | 54 | 144 | \$1,500,000 | \$216,000,000 |
| 2 | el pajonal | \$194,400,000 | 0.95 | \$184,680,000 | 3105719654 | 54 | 72 | \$1,850,000 | \$133,200,000 |
| 3 | El Pajonal | \$279,990,000 | 0.95 | \$265,990,500 | 3196628041 | 54 | 134 | \$1,600,000 | \$214,400,000 |
| 4 | los comuneros | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000 | 3058111111 | 72 | 140 | \$1,100,000 | \$154,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 54 | 100 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$50,000,000 | \$925,926 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$925,926 |
| 2 | \$51,480,000 | \$953,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$953,333 |
| 3 | \$51,590,500 | \$955,380 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$955,380 |
| 4 | \$64,500,000 | \$895,833 | 1.0 | 1 | 1.00 | \$895,833 |
| | | | | PROMEDIO | \$932,618.06 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$27,958.97 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 3.00% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$932,600.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$50,360,400.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 100 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | | \$50,360,400.00 | | | | |

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 interviniéntes de la misma.

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble evaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble evaluado

Enlaces:1-<https://fincaizpopayan.com/property/casa-barrio-el-pajonal/>2-<https://geainmobiliaria.co/casa-venta-pajonal-popayan/7999285>3-https://www.dopmos.com.co/de/8375806_gea-vende-casa-central---b-pajonal-popayan.html4-<https://www.inmhabit.com/propiedad/casa-de-un-solo-piso-en-los-comuneros-2/>

REPOSICION

construcion

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total | 100 |
| Area construida vendible | 100 |
| Valor M2 construido | \$1,770,430 |
| Valor reposición M2 | \$177,043,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,770,430 |
| Fuente | Construd214 |
| Factor ajuste % | 1 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,752,726 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 15 |
| Edad en % de vida útil | 21.43 % |
| Fitto y corvin % | 19.77 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,406,212 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,406,212 |
| Valor total | \$140,621,200 |

Observaciones: De la fuente revista Construdata 214 Se toma el valor de M2 vivienda unifamiliar vis para ciudad de Cali \$2.360.573 se afecta por ubicacion 20% dando como resultado un valor de \$1.770.430

DIRECCIÓN:

CLL 12 18B-18 | EL PAJONAL | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

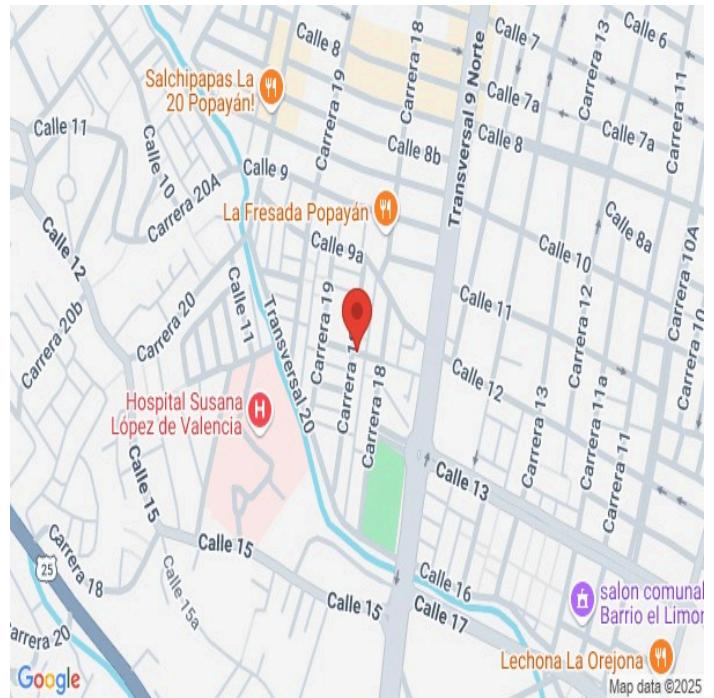
Latitud: 2.4383551

Longitud:-76.6174578

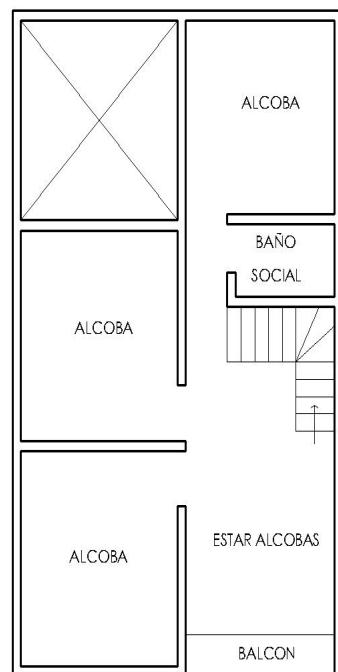
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 26' 18.078''

Longitud:76° 37' 2.8482''



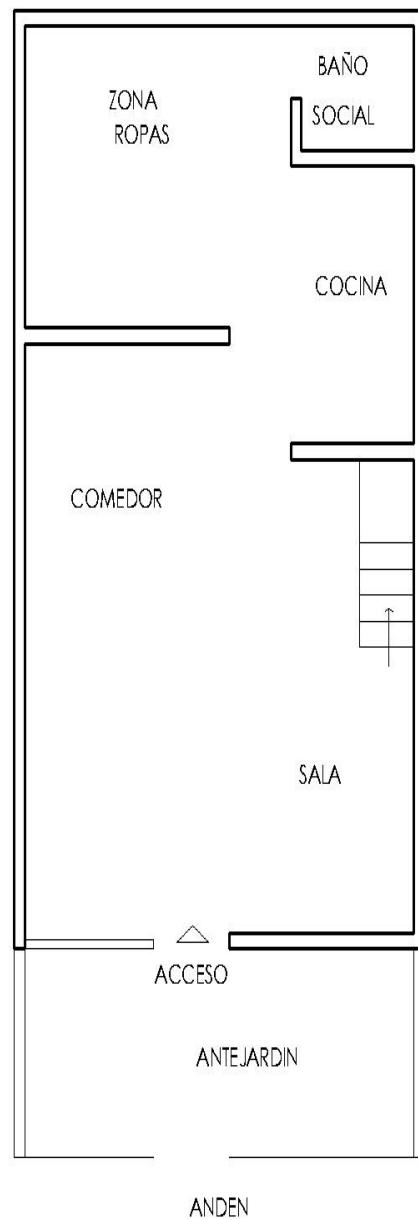
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA SEGUNDO PISO

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



VIA

PLANTA PRIMER PISO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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 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 sufren 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 él 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-1046872501



PIN de Validación: ad4e0ea20



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | |
|--|------------------------------|
| Alcance | |
| <ul style="list-style-type: none">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 registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ad4e0a20



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad4e0a20

El presente certificado se expide en la República de Colombia Je M/informado con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del año 2023 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





ARCHIVO: LRCAJA-1046872501

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1046872501 |
| | Hash documento: | e683c9b520 |
| | Fecha creación: | 2025-05-07 12:42:51 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante: FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA Documento: 34571272 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 431393 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 67.73.231.172 2025-05-02 18:54:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

