



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	04/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 55 NORTE # 11 - 71 INT 13 CASA NUM 108 MZ 2 URB VILLA DEL VIENTO II ETAPA
Barrio	VILLA DEL VIENTO
Ciudad	Popayán
Departamento	Cauca
Propietario	SANDRA MILENA ROCHA FERNANDEZ

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: WILMAR ALFONSO GOMEZ RAMIREZ

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 **SANDRA MILENA ROCHA FERNANDEZ** ubicado en la CL 55 NORTE # 11 - 71 INT 13 CASA NUM 108 MZ 2 URB VILLA DEL VIENTO II ETAPA VILLA DEL VIENTO, 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 \$234,330,714 pesos m/cte (Doscientos treinta y cuatro millones trescientos treinta mil setecientos catorce).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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 de Terreno	lote de terreno	79.80	M2	\$870,650.00	29.65%	\$69,477,870.00
Area Construida	primer piso	38.63	M2	\$2,065,438.00	34.05%	\$79,787,869.94
Area Construida	segundo piso	29.05	M2	\$2,065,438.00	25.61%	\$60,000,973.90
Otro	area libre patio	19.28	M2	\$1,300,000.00	10.70%	\$25,064,000.00
TOTALES					100%	\$234,330,714

Valor en letras

Doscientos treinta y cuatro millones trescientos treinta mil setecientos catorce Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-07-07 09:19:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	234,330,713.84
Proporcional	0	234,330,714	Valor asegurable	234,330,714
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10616 93271	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	WILMAR ALFONSO GOMEZ RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061693271	Teléfono	3138654476
Email	wilmargomez860609@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANDRA MILENA ROCHA FERNANDEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	25275618	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 55 NORTE # 11 - 71 INT 13 CASA NUM 108 MZ 2 URB VILLA DEL VIENTO II ETAPA				
Conjunto	VILLA DEL VIENTO				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	VILLA DEL VIENTO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: La carrera 9 norte sector del tablao se toma a mano derecha la calle 53N hasta la carrera 11</p> <p>Distribución del inmueble: el inmueble consta de sala, comedor, baño social, cocina, zona de ropa, patio interior,</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	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.80	AREA DE TERRENO	M2	80
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	75
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	118416000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.80	AREA DE TERRENO	M2	79.80
AREA PISO 1	M2	38.63	AREA PISO 1	M2	38.63
AREA PISO 2	M2	29.05	AREA PISO 2	M2	29.05

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.80	63.84			
Indice construcción	2.0	159.6			

Forma Geometrica	rectangular	Frente	6		
Fondo	13	Relación frente fondo	1:2		
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 observa 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.

Acuerdo Decreto	06 de 2002 Pot Popayan
Area Del Lote	79.80
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial AR-3
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	na
Actuaciones Estrategicas	NA
Indice DeOcupacion	80%
Indice DeContruccion	200%
Antejardin	2 a 3 mt
AislamientoPosterior	9m2
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	tres pisos
Densidad	13.70 viv/ha; 123 Hab/ha
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta suceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta susceptibilidad
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1341	EscrituraDePropiedad	05/07/2025	Tercera	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-121622	01/07/2025	010105540010801	casa

Observación

NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:
Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 018.

Observación

el inmueble presenta garaje externo en vivienda

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO 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	4	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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
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.
en el entorno inmediato se encuentran colegio gimnasio calibio, parque y polideportivo de villa del viento, Parroquia Divina Misericordia, Estacion de servicio, planta de tratamiento el tablazo del acueducto de Popayan.

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	28 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

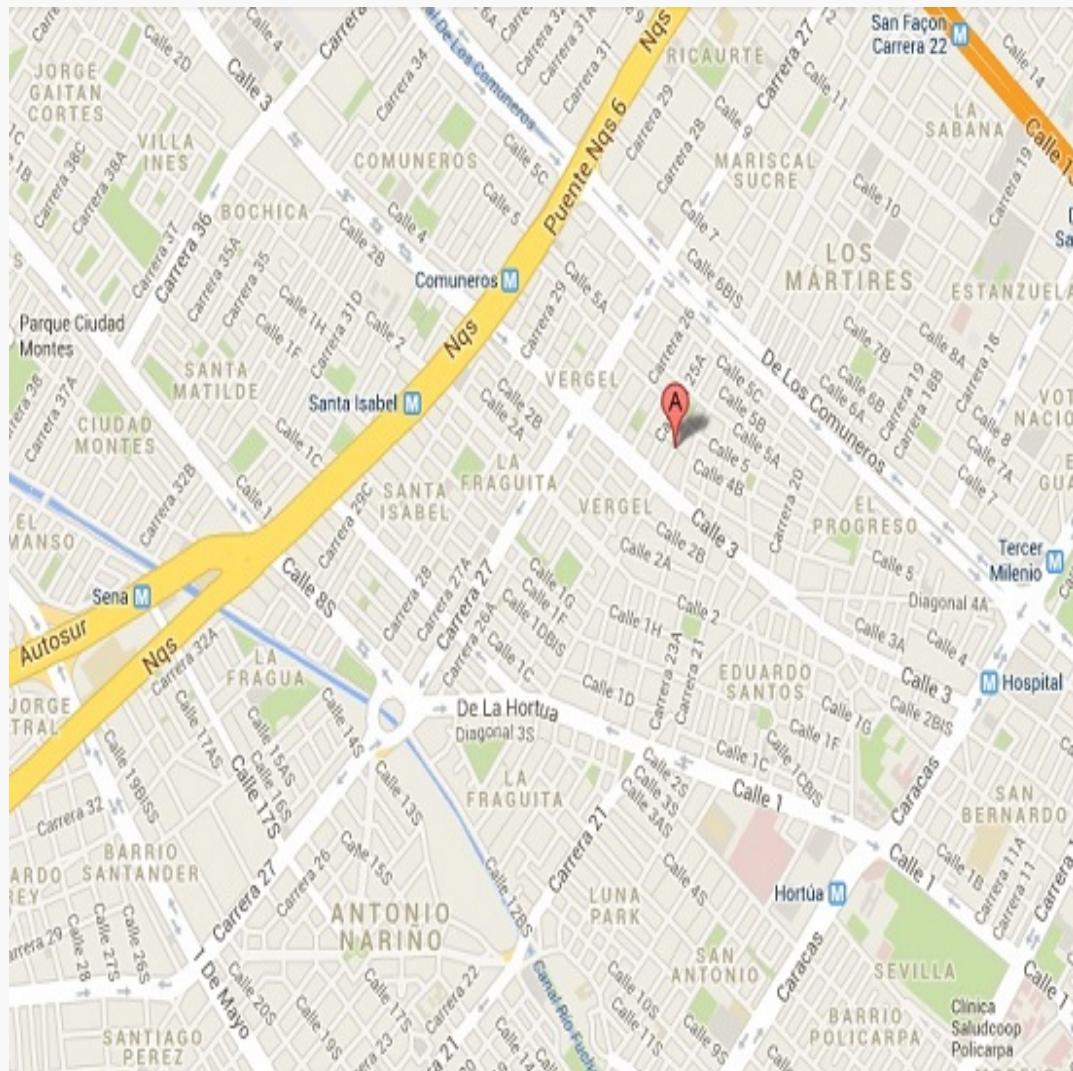
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 pvc en el techo cocina primer piso, puertas en madera y ventanería metálica
-------------	--

Dirección: CL 55 NORTE # 11 - 71 INT 13 CASA NUM 108 MZ 2 URB VILLA DEL VIENTO II ETAPA | VILLA DEL VIENTO
Popayán | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.479342
GEOGRAFICAS : 2° 28' 45.6306''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.57978
GEOGRAFICAS : 76° 34' 47.2074''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del viento	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	3128617346	79.80	120	\$2,500,000	\$300,000,000
2	Villa del viento	\$314,900,000	0.95	\$299,155,000	3105117275	79.80	115	\$2,000,000	\$230,000,000
3	Villa del viento	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3117085408	79.80	124	\$1,390,000	\$172,360,000
4	Villa del viento	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3103995693	80	144	\$1,800,000	\$259,200,000
Del inmueble					79.80	67.65			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$70,500,000	\$883,459	1.0	1.0	1.00	\$883,459
2	\$69,155,000	\$866,604	1.0	1.0	1.00	\$866,604
3	\$65,140,000	\$816,291	1.0	1.0	1.00	\$816,291
4	\$73,300,000	\$916,250	1.0	1.0	1.00	\$916,250
					PROMEDIO	\$870,650.85
					DESV. STANDAR	\$41,692.21
					COEF. VARIACION	4.79%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$870,650.00	AREA	79.80	TOTAL	\$69,477,870.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	67.65	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$69,477,870.00				

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://www.puntopropiedad.com/inmueble/b720-a48f194baa4-72aac98a4880-7297>

2.- [https://www.nuroa.com.co/adform/2300000733402610152?click_type=1&pos=2&listing_id=2300000733402610152&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FlakeAdlIr%253Fid%253D0197d94e-c02e-730b-a27-35bce8d3ef&searchType=1&page=1&seo_link_id=140322800§ion=26&sec=26§ionType=2&pageViewId=e0edfaeb-59bb-4247-82f7-fa6f6371948&pvrl=e0edfaeb-59bb-4247-82f7-fad6f6371948&userAgentMozilla%2F5.0+\(Windows+NT+10.0\)+Windows+Chrome%2F120.0.0+Safari%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F120.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userip=67.73.234.35&what=casa+popayan+villa+viento+&search_terms=casa+popayan+villa+viento&origin=2&t=2&splitResultId=0](https://www.nuroa.com.co/adform/2300000733402610152?click_type=1&pos=2&listing_id=2300000733402610152&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FlakeAdlIr%253Fid%253D0197d94e-c02e-730b-a27-35bce8d3ef&searchType=1&page=1&seo_link_id=140322800§ion=26&sec=26§ionType=2&pageViewId=e0edfaeb-59bb-4247-82f7-fa6f6371948&pvrl=e0edfaeb-59bb-4247-82f7-fad6f6371948&userAgentMozilla%2F5.0+(Windows+NT+10.0)+Windows+Chrome%2F120.0.0+Safari%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F120.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userip=67.73.234.35&what=casa+popayan+villa+viento+&search_terms=casa+popayan+villa+viento&origin=2&t=2&splitResultId=0)

3.- <https://fincarazpopayan.com/property/casa-villa-del-viento/>

4.- <https://www.inmhabitat.com/propiedad/casa-en-villa-del-viento-conjunto-cerrado/>

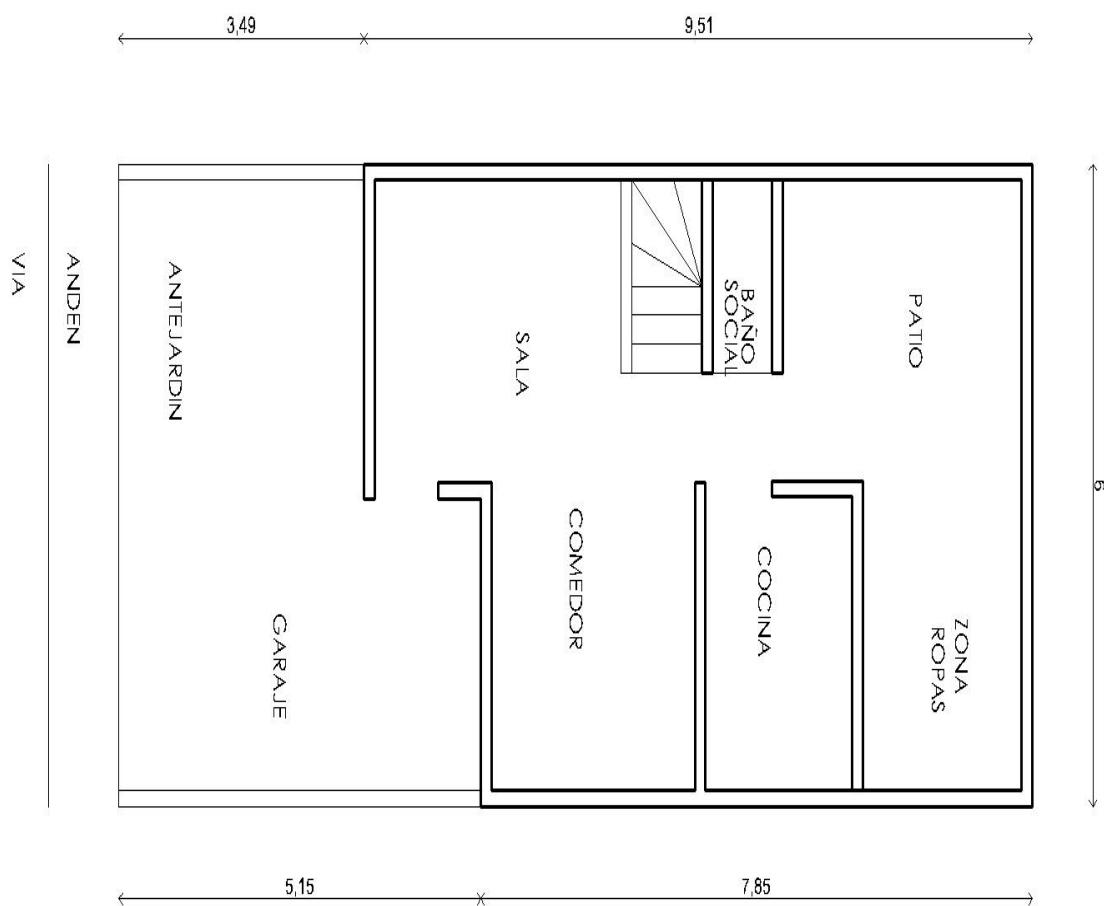
Construcción

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.66
Area construida vendible	67.66
Valor M2 construido	\$2,851,554
Valor reposición M2	\$192,936,144
Valor reposición presupuesto M2	\$2,851,554
Fuente	construdata 214
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,566,399
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	70
Vetus Tez	21
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	19.52 %
Valor reposición depreciado	\$2,065,438
Valor adoptado depreciado	\$2,065,438
Valor total	\$139,747,535

Observaciones: FUENTE DE VALOR CONSTRUADATA 214 CIUDAD DE CALI SE AFECTA CON EL 10% POR UBICACION

Plano



Plano

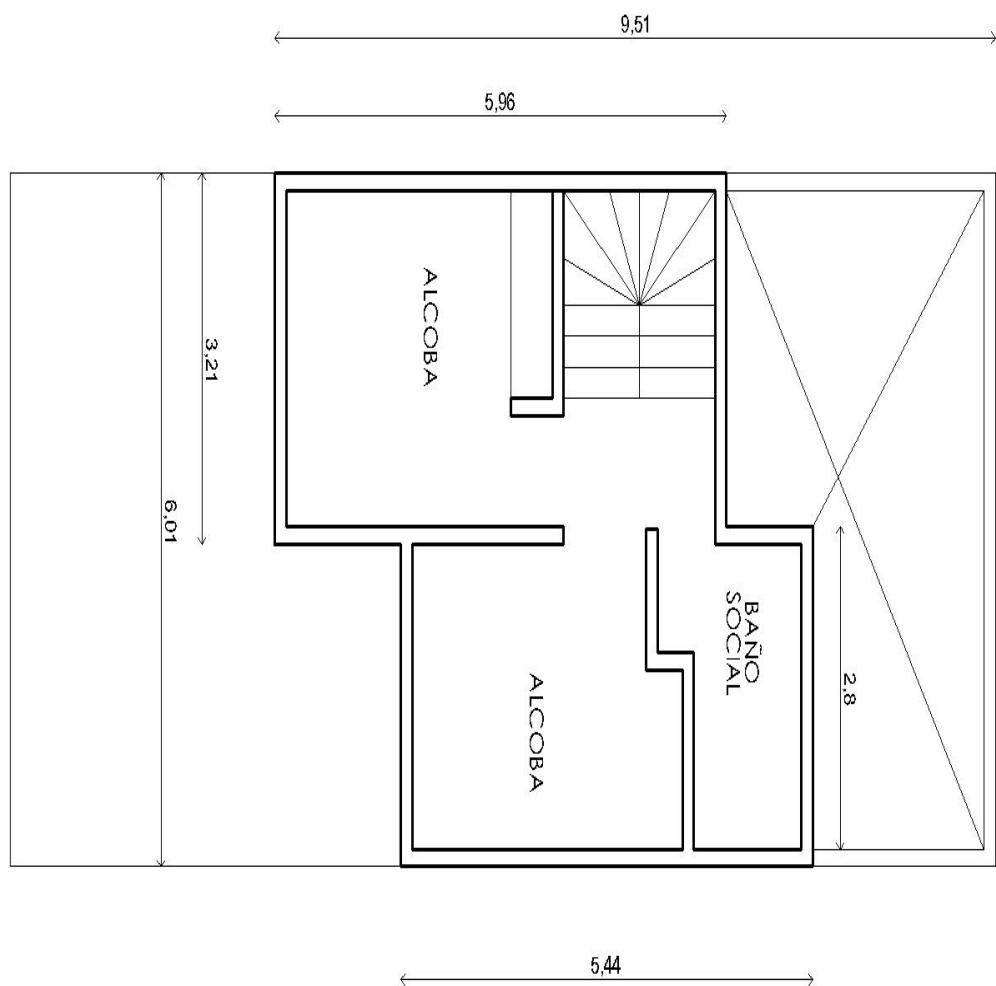


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina





Detalle de acabados



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 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-1061693271



PIN de Validación: a1d409a2



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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PÓPAYÁN, CAUCA
Dirección: CALLE 5 # 10-26 INT 101
Teléfono: 3122953198
Correo Electrónico: fmarie2024@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: a1d409a2



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

a1d409a2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del año 2022. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal