



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-102625145

Fecha del avalúo	Fecha de visita	03/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL	
Barrio	LA PAZ	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	AIDA NELLY SALAZAR DOMINGUEZ/CARLOS MANUEL MUÑOZ GALLEG	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: EDWAR FABIAN VILLAMIL OSORIO

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 **AIDA NELLY SALAZAR DOMINGUEZ/CARLOS MANUEL MUÑOZ GALLEGO** ubicado en la CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL LA PAZ, 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 \$98,017,284.67 pesos m/cte (Noventa y ocho millones decisiete mil doscientos ochenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	56.25	M2	\$979,915.00	56.24%	\$55,120,218.75
Area Construida	CASA PISO 1	24.30	M2	\$947,792.00	23.50%	\$23,031,345.60
Area de Terreno	CASA PISO 2	20.96	M2	\$947,792.00	20.27%	\$19,865,720.32
TOTALES					100%	\$98,017,284.67

Valor en letras

Noventa y ocho millones decisiete mil doscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,741,737	2,196,697	Valor del avalúo en UVR	98,017,284.67
Proporcional	19,594,540	78,378,161	Valor asegurable	78,378,161
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.			
	El inmueble no presenta garaje IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS , no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.			
	Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.			

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados en buen estado de conservación, sin mantenimiento, pisos en baldosa, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería metálica, en segundo piso no presenta acabados en escaleras, muros y baño.

GENERAL

Código	LRCAJA-102625145	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	EDWAR FABIAN VILLAMIL OSORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	102625145	Teléfono	3187013451
Email	deivy-9208@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	AIDA NELLY SALAZAR DOMINGUEZ/CARLOS MANUEL MUÑOZ GALLEGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34527847/4787421	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL				
Conjunto					
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LA PAZ	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

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 valuaria 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	56.25	AREA DE TERRENO	M2	56
AREA CONSTRUIDA	M2	56.25	AREA CONSTRUIDA	M2	79
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	53.165.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.25	AREA DE TERRENO	M2	56.25
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	24.30	AREA CONSTRUIDA	M2	45.26
AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	20.96			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	45		
Indice construcción	2	112.5		

Forma Geometrica	rectangular	Frente	4.50		
Fondo	12.5	Relación frente fondo	1:3		

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO DE 2002
Area Del Lote	56.25
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	AR-D Area de actividad Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	MODIFICACION DE LA NORMA URBANISTICA
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	2.00
Antejardin	2m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta suceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO DE 2002. El area construida medida en visita al inmueble es de Primer piso 24.30m ² , en Segundo piso es de 20.96m ² , para un area total construida de 45.26m ² , aunque en recibo predial aparece un area de 79m ² , se sugiere realizar correccion de area. en escritura aparece el area de lote de terreno de 56 m ² , en visita se confirma la area de 56 m ² .

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
492	EscrituraDePropiedad	25/02/1986	Segunda	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-56545	24/01/2023	01010000017400100000	CASA 00000

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

El inmueble no presenta garaje

DEL ENTORNO

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	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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Pavimento rígido, vía peatonal	
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.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

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

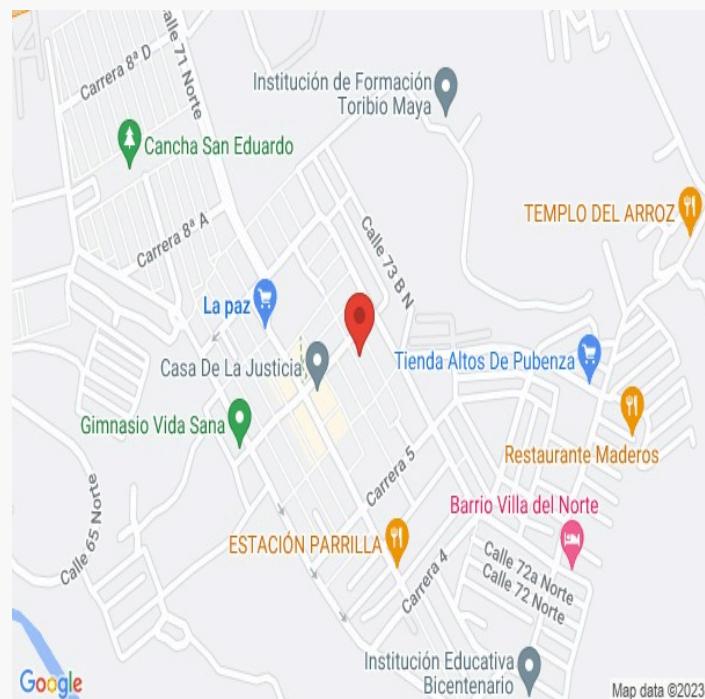
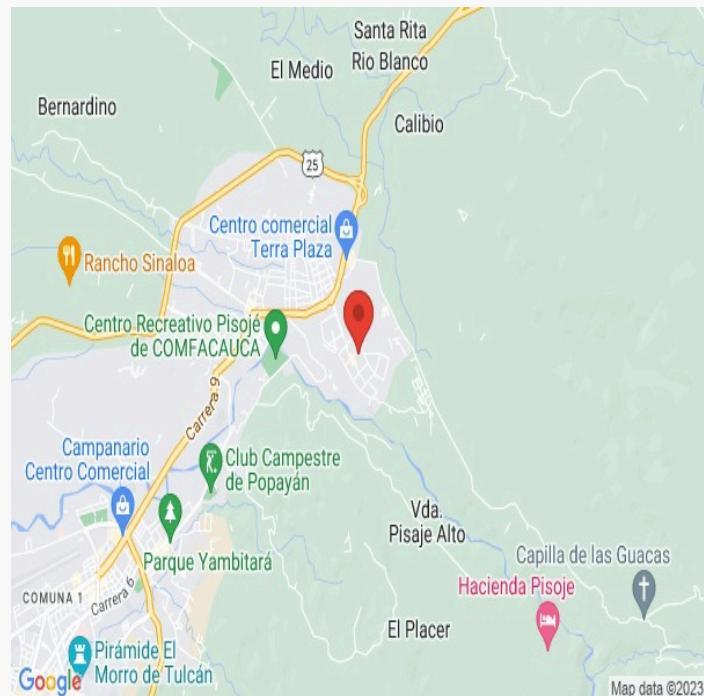
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación, sin mantenimiento, en Primer piso: pisos en baldosa, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, cocina en pañete sin enlace, puertas en madera y ventanería metálica, en Segundo piso no presenta acabados en escaleras, muros y baño. solo piso en baldosa.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA 10 MZ W CALLE 72 NORTE URB CIUDADELA LA PAZ-ARTESANAL | LA PAZ | Popayán | Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.477210
GEOGRAFICAS : 2° 28' 37.9554''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.558863
GEOGRAFICAS : 76° 33' 31.9068''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	barrio la paz	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3148154489	72	72	\$900,000	\$64,800,000
2	barrio la florida - la paz	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	314 8779909	84	84	\$900,000	\$75,600,000
3	LA PAZ	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3122446979	72	138	\$950,000	\$131,100,000
4	LA PAZ	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3122446979	72	90	\$1,000,000	\$90,000,000
Del inmueble						56.25	45.26		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,000,000	\$986,111	1.0	1.0	1.00	\$986,111
2	\$77,660,000	\$924,524	1.0	1.0	1.00	\$924,524
3	\$68,400,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
4	\$76,250,000	\$1,059,028	1.0	1.0	1.00	\$1,059,028
					PROMEDIO	\$979,915.67
					DESV. STANDAR	\$58,481.66
					COEF. VARIACION	5.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$979,915.00	AREA	56.25	TOTAL	\$55,120,218.75
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$937,500.00	AREA	45.26	TOTAL	\$42,431,250.00
VALOR TOTAL		\$97,551,468.75				

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.bienesonline.co/ficha-casa-venta-popayan-cauca_CAV196460.php2.-https://casas.trovit.com.co/listing/luxa-vende-casa-de-2-pisos-barrio-la-florida-sector-la-paz-popayan_1d1u1F1V1z1n13L3.-fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-el-uvio/popayan/78354524.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-norte/popayan/7493860>

REPOSICION

PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	45.26
Area construida vendible	45.26
Valor M2 construido	\$1,550,200
Valor reposición M2	\$70,162,052
Valor reposición presupuesto M2	\$1,550,200
Fuente	construdata 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,550,200
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	37
Edad en % de vida útil	37 %
Fitto y corvin %	38.86 %
Valor reposición depreciado	\$947,792
Valor adoptado depreciado	\$947,792
Valor total	\$42,897,066

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



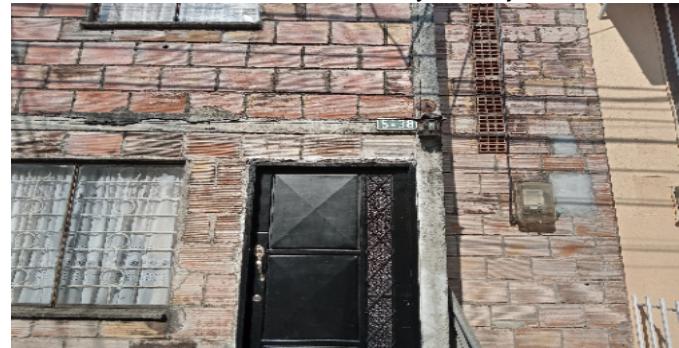
Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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

----- **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 valuador 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 recibido del 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-102625145



PIN de Validación: b1b50a87



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 N 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: marieta751028@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

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

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1b50a87



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

b1b50a87

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE POPAYÁN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 120-56545

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:15:55 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 120 POPAYÁN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYÁN VEREDA: POPAYÁN
FECHA APERTURA: 09/09/1985 RADICACION: 7048 CON: ESCRITURA DE 15/08/1985
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

ESCRITURA # 2741 DE 15-08-85 NOTARIA 2. DE POPAYÁN.- EXTENSION: 56.25 MTS..

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

PRIMERO.- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN, POR COMPRAVENTA QUE HIZO AL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, SEGUN ESCRITURA # 954 DE 04-07-74 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 18-09-74, EN EL L.1. T.3. PARES FOLIOS 402 PARTIDA 936 SEGUNDO.- EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSIÓN POR REINTEGRO QUE LE HIZO LA NACION, SEGUN ESCRITURA # 1257 DEL 23-08-62, DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 18-09-62 EN EL L.1. T.12. FLS. 167 PDA. 200.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA 5A Y 6 5A-38 LOTE Y CASA #10 MZ. W CALLE 72 NORTE URB. CIUDADELA LA PAZ- ARTESANAL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
120-18350

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 02/09/1985 Radicación 7048

DOC: ESCRITURA 2741 DEL: 15/08/1985 NOTARIA 2. DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 16/05/1986 Radicación 3806

DOC: ESCRITURA 492 DEL: 25/02/1986 NOTARIA 2. DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$ 780.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MUÑOZ GALLEGOS CARLOS SAMUEL X

A: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 16/05/1986 Radicación 3806

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 120-56545

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:15:55 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 492 DEL: 25/02/1986 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL X

DE: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 16/05/1986 Radicación 3806

DOC: ESCRITURA 492 DEL: 25/02/1986 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 340 CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL X

A: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 16/05/1986 Radicación 3806

DOC: ESCRITURA 492 DEL: 25/02/1986 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL X

DE: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X

A: LOS HIJOS QUE TUVIERA

A: MUÑOZ SALAZAR JUAN CARLOS

A: SU FAVOR

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 11/01/2023 Radicación 2023-120-6-168

DOC: RESOLUCION 71093 DEL: 31/12/2007 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Y REFORMA URBANA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 003

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA INSCRITA

MEDIANTE ESCRITURA 492 DEL 25/2/1986 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

A: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL X SIC

A: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X SIC

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 11/01/2023 Radicación 2023-120-6-168

DOC: RESOLUCION 71093 DEL: 31/12/2007 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Y REFORMA URBANA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 004

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CONDICIÓN RESOLUTORIA
INSCRITA MEDIANTE ESCRITURA 492 DEL 25/2/1986 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

A: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL X SIC

A: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY X SIC

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 120-56545

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 24 de Enero de 2023 a las 04:15:55 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 11/01/2023 Radicación 2023-120-6-172

DOC: CERTIFICADO 04 DEL: 05/01/2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 005

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA
INSCRITO MEDIANTE ESCRITURA 492 DEL 25/2/1986 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MUÑOZ GALLEGO CARLOS SAMUEL CC# 4787421 X

A: SALAZAR DOMINGUEZ AIDA NELLY CC# 34527847 X

A: SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS Y LOS QUE LLEGAREN A TENER.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 74967 impreso por: 2367

TURNO: 2023-120-1-1087 FECHA: 11/01/2023

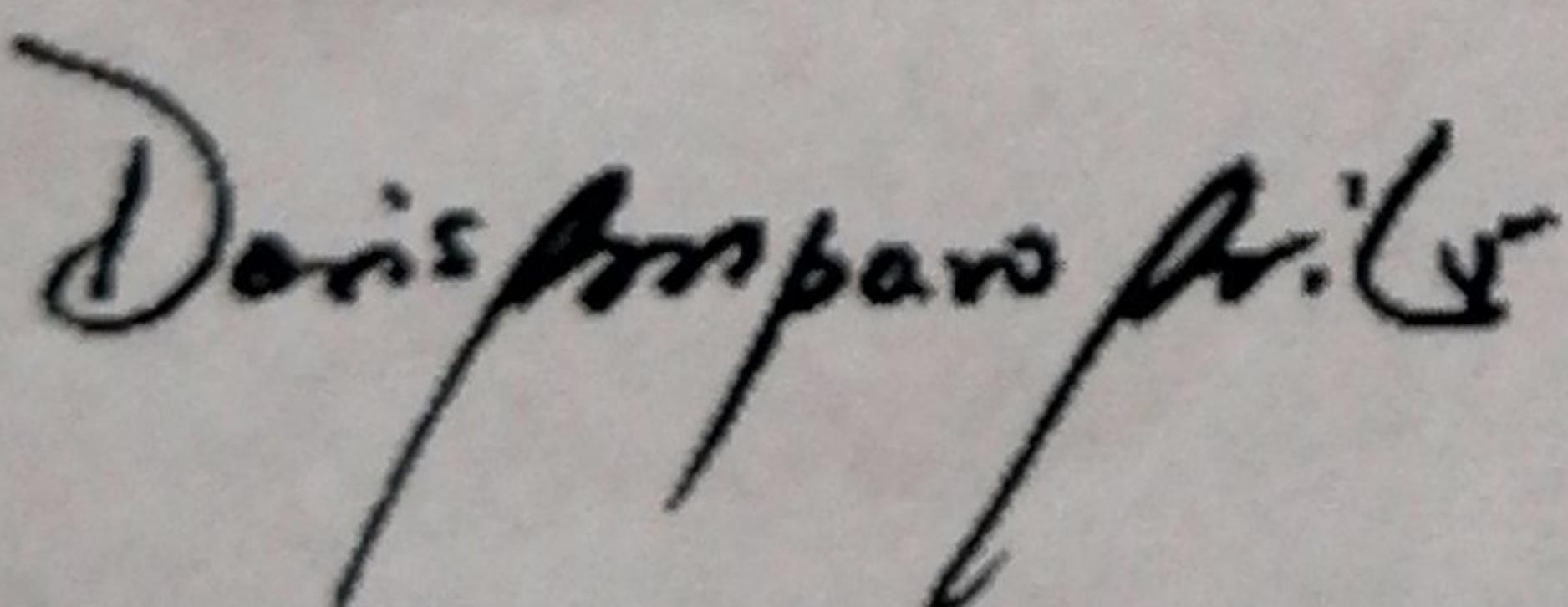
NIS: maeL2gd5a+/cwzD2Es0mzpmni9oHeWvvEPNmAsK61Tk=

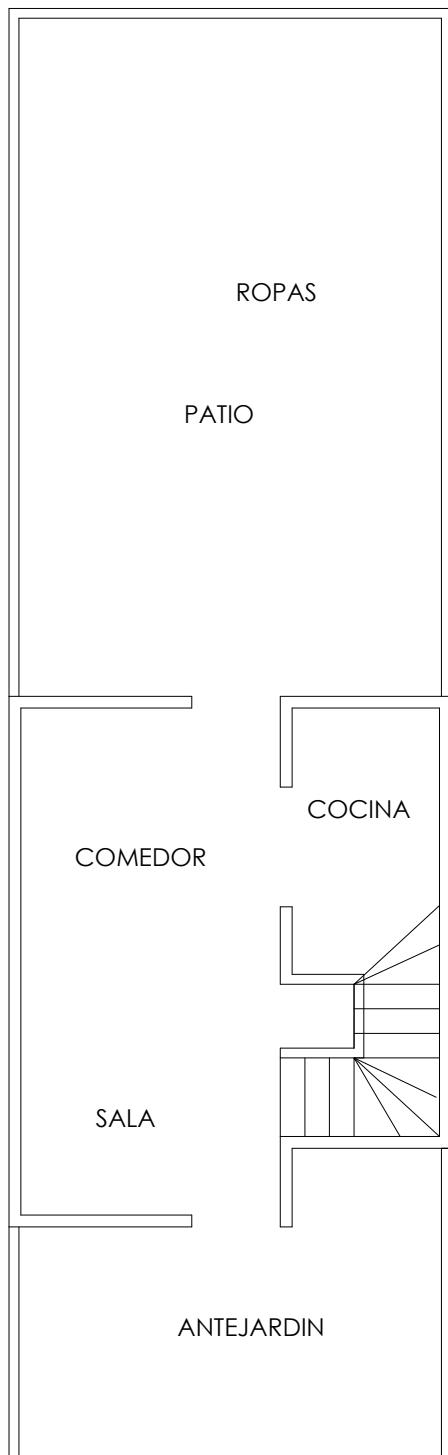
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: POPAYAN

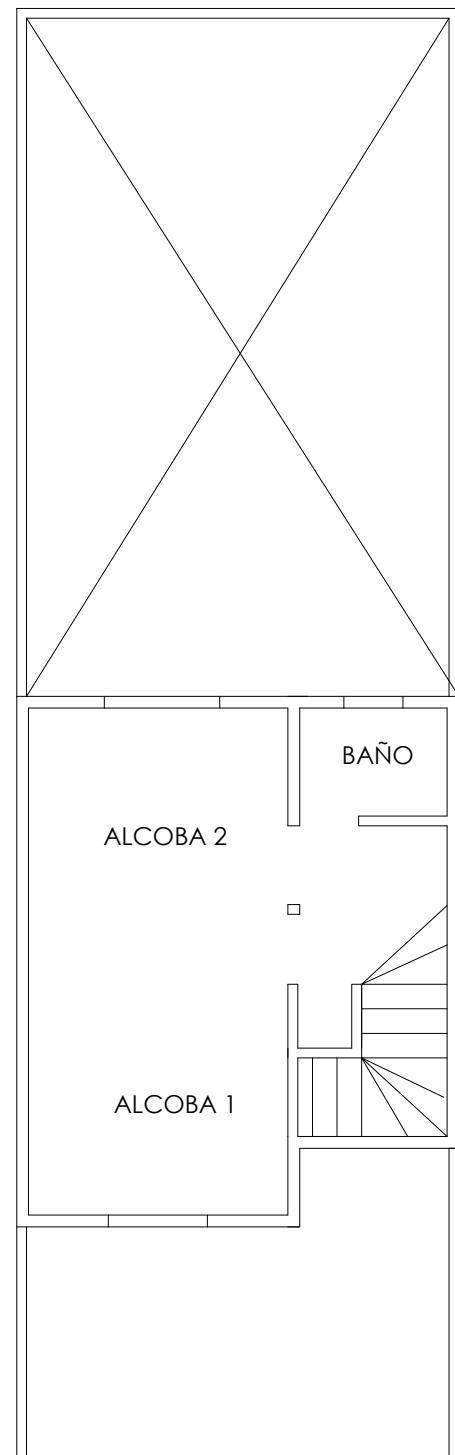
**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL DORIS AMPARO AVILES FIESCO





PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

VIA PEATONAL CALLE 72N