



INFORME DE AVALUO LRCAJA-10294970

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PAZ OIME OMAR HENRI	FECHA VISITA	17/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	10294970	FECHA INFORME	25/10/2023
DIRECCIÓN	KR 53 C # 1 - 70 CASA LT 12 MZ UNIFAMILIAR I VALLE DEL ORTIGAL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	VALLE DEL ORTIGAL	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
IDENTIFICACIÓN	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LADY DIANA BURBANO SEMANATE				
NUM.	2577 EscrituraDe	NOTARIA	TERCERA	FECHA	12/06/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CECULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	120-194642

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se ubica en el valle del ortigal, carrera 53C #1 - 70 casa lote 12 manzana unifamiliar 9 de acuerdo con el certificado de tradición y visita al sitio.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 84,080,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 36,801,816.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 2 del certificado suministrado compra de vivienda de interés prioritario.

NOMBRES Y FIRMAS

Franciamarieta



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
Perito Actuante
C.C: 34571272
RAA: AVAL-34571272

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-1
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	60	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10
Topografía	ondulada	Rel. Fte./Fdo.	1;1

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta susceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	1.50 a 2.0
Uso principal	Residencial AR-1
Altura permitida pisos	un piso
Aislamiento posterior	9m2
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	46
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$14.560.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
Área construida	M2	46

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	46

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 53 C # 1 - 70 CASA LT 12 MZ UNIFAMILIAR I VALLE DEL ORTIGAL

Ajuste sismo resistente	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
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura; que no sea objeto de la valuación, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	60	M2	\$788,000.00	56.23%	\$47,280,000.00
Area Construida		46	M2	\$800,000.00	43.77%	\$36,800,000.00
TOTALES					100%	\$84,080,000.00

Valor en letras

Ochenta y cuatro millones ochenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$84,080,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble se ubica en el valle del ortigal, carrera 53C #1 - 70 casa lote 12 manzana unifamiliar 9 de acuerdo con el certificado de tradición y visita al sitio.

Garaje: El inmueble no presenta garaje.

Entorno: El inmueble se ubica en la manzana 9 cuenta con la cercanía del parque de la urbanización, zona de parqueadero común y área comerciales como tiendas. **IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS,** no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura; que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Sí, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados solo en baño y cocina, muros en ladrillo visto, pisos en concreto, cielo sin acabado, vista de estructura, puertas de acceso metálica y reja hacia patio ropas, puertas internas en madera ventanería metálica.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	valle del ortigal	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3217231082	60	45	\$800,000	\$36,000,000
2	valle del ortigal	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3207718300	60	60	\$980,000	\$58,800,000
3	valle del ortigal	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3207718300	60	48	\$780,000	\$37,440,000
4	valle del ortigal	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3105117275	60	60	\$820,000	\$49,200,000
Del inmueble						60	46		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,500,000	\$825,000	1.0	1.0	1.00	\$825,000
2	\$45,700,000	\$761,667	1.0	1.0	1.00	\$761,667
3	\$48,060,000	\$801,000	1.0	1.0	1.00	\$801,000
4	\$45,800,000	\$763,333	1.0	1.0	1.00	\$763,333
					PROMEDIO	\$787,750.00
					DESV. STANDAR	\$30,765.99
					COEF. VARIACION	3.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$788,000.00	AREA	60	TOTAL	\$47,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	46	TOTAL	\$36,800,000.00
VALOR TOTAL						\$84,080,000.00

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 53 C # 1 - 70 CASA LT 12 MZ UNIFAMILIAR I VALLE DEL
ORTIGAL | VALLE DEL ORTIGAL | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.464534

Longitud:-76.641669

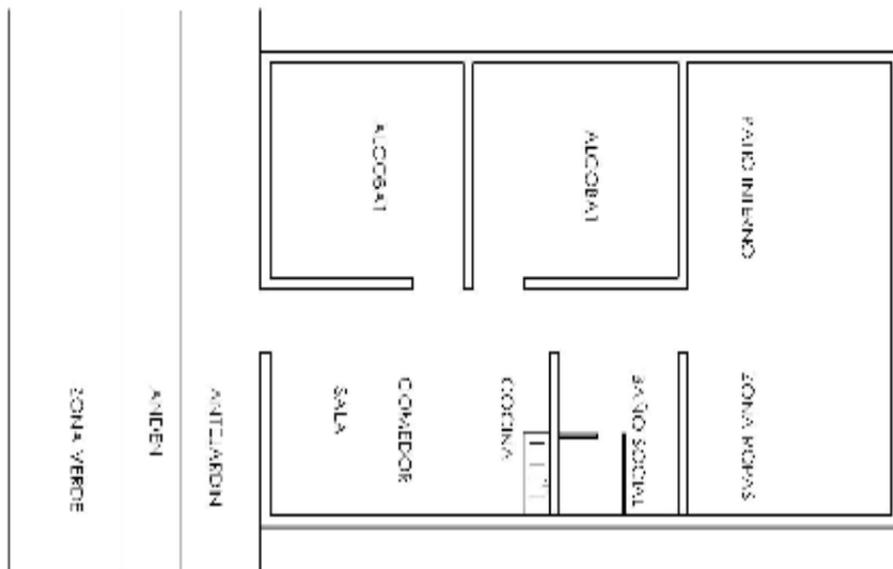
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27' 52.3218''

Longitud:76° 38' 30.0078''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



reja acceso desde patio a casa



REGISTRO FOTOGRÁFICO

vista salida a patio



Áreas o Documentos

CEO CONTRATO

Nombre: **LADY DIANA BURBANQUE SOLARTE**
Cédula: **2511893**
Dirección: **99-25-251 - 70 Mns 9, Casa 22**
C/S: **Cl 1 - 70 Mns 9, Casa 22, Urb Valle El Ortigal - P**

Tasa Interés Mora: **2.4682**

Cupo Aprobado Brilla

PRODUCTO: 898155494

FACTURACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Consumo	Fecha	Pago	Estado
30/08/2023	28/09/2023	12/10/2023	
TOTAL PAGAR			\$24,900

Áreas o Documentos

manifesto:.....

PRIMERO: Que mediante escritura pública número 2577 del 12 de junio del 2014, otorgada en la Notaría Tercera de Popayán, la cual se halla debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-194642, la compareciente adquirió el siguiente inmueble: — Un lote de terreno urbano, distinguido con el número 12 de la manzana Unifamiliar 09 (M-09), junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicado en la Carrera 53C No. 1 - 70, del proyecto VALLE DEL ORTIGAL VIP, de la ciudad de Popayán, departamento del Cauca, con extensión superficial aproximada de SESENTA METROS CUADRADOS (60.00 M2), identificado con la ficha catastral No. 010701140012000, y matrícula inmobiliaria número 120-194642, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** En 10.00 metros, con el lote No. 11. **SUR:** En 10.00 metros, con el lote No. 13. **ORIENTE:** En 6.00 metros, con vía peatonal No. 18 y la zona verde No. 30. **OCCIDENTE:** En 6.00 metros, con el lote No. 19. **SEGUNDO:** Que en la mencionada escritura pública No. 2577 del 12 de junio del 2014, otorgada en la Notaría Tercera de Popayán, por error involuntario el número de identificación de la compradora quedo figurando 34.114.556, cuando en realidad es 36.144.556, conforme consta en la copia autenticada de la cédula de ciudadanía, que se adjunta al protocolo de esta escritura. **TERCERO:** Razon por la cual el compareciente, acogiéndose a lo dispuesto en el Artículo No. 49 del Decreto 2148 de 1983, ACLARA la escritura pública No. 2577, en el sentido de precisar que el número de documento de identificación correcto de la compareciente para una inclusión en la escritura pública: **No tiene copia para el registro**

Áreas o Documentos

1) UNIFAMILIAR 09 "VALLE DEL ORTIGAL" LOTE N° 12 MANZANA UNIFAMILIAR 09
2) KR 53 C # 1 - 70 CASA LT 12 MZ UNIFAMILIAR 9 VALLE DEL ORTIGAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de integración y otros)
120-192705

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/01/2014 Radicación 2014-120-6-403
DOC. ESCRITURA 4043 DEL 13/12/2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION OTRO 0918 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)
A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDUCIARIO VALLE DEL ORTIGAL - FIDUCIARIA S.A. NIT 8300558877 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/06/2014 Radicación 2014-120-6-11728
DOC. ESCRITURA 2577 DEL 12/06/2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 43.120.000
MODO DE ADQUISICION: 0123 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA; EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOGERA DEL FIDUCIARIO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1505 DEL CODIGO CIVIL. LA VENDEDORA ACTUA COMO VOGERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDUCIARIO VALLE DEL ORTIGAL IDENTIFICADO CON NIT 830.055.887-7 (ARTICULOS: 1226, 1233 Y 1234 NUM. 2 Y 4 DEL CODIGO DEL COMERCIO).
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)
DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT# 8001423637
A: BURBANQUE SEMANATE LADY DIANA C.C. 34114556 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/06/2014 Radicación 2014-120-6-11728
DOC. ESCRITURA 2577 DEL 12/06/2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION LIMITACION AL DOMINIO / VNO DISTRIBUCION DE TRANSCENDENCIA / LOT 14 / VZ 1037 DE

Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍA Y REGISTRO

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

Nro Matricula: **120-194642**

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 10:33:02 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez en la firma del registrador en la misma página

CÍRCULO REGISTRAL: 120 POPAYÁN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYÁN VEREDA: POPAYÁN
FECHA APERTURA: 24/01/2014 RADICACION: 2014-120-6-803 CON: ESCRITURA DE 13/12/2013
NUPRE: SIN INFORMACION COD CATASTRAL: CDD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
LOTE N° 12 MANZANA UNIFAMILIAR 09 CON AREA DE 60 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4043, 2013/12/13, NOTARIA TERCERA POPAYAN VEREDA POPAYAN
LINDEROS: NORTE: EN 10MTS CON EL LOTE NO. 11. SUR: EN 10MTS CON EL LOTE NO. 13. ORIENTE: EN 6MTS. CON VÍA PEATONAL NO. 18 Y LA ZONA VERDE NO. 30 Y OCCIDENTE: EN 6MTS CON EL LOTE NO. 19.
LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA: AREA PRIVADA: AREA CONSTRUIDA
COEFICIENTE
COMPLEMENTACIÓN:
PRIMERO: LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOGERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUCIARIO VALLE DEL ORTIGAL FIDUCIARIA S.A. ADQUIERE EL INMUEBLE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SAN URBEL & CIA. S. EN C. ANTES, SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C.

Áreas o Documentos

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA
TESORERIA
No. **23050310003957**

POPAYÁN

**** PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN ****

Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN, a la fecha, el número de identificación y cédula catastral que se relaciona a continuación, se encuentra a PAZ Y SALVO con el TESORO MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN, ASÍ:

VALIDO HASTA:	31/12/2023	VENCIDAS PAGADAS: HASTA 2023
CÉDULA CATASTRAL NAL:	01070000013401300000000	CÉDULA CATASTRAL: 010701140012000
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	K 53C 1 70 Lu 12 Mz 9	Nº DE PROPIETARIOS: 1
AREA DEL TERRENO:	06m 60 M2	AREA CONSTRUIDA: 46M2
AVALLAO:	\$ 14.945.000	

No.	PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN	No.	PROPIETARIO DEL PREDIO	No. DE IDENTIFICACIÓN
1	EMILIO OLIVERA SEMANATE SEMANATE***				

Se dispone el presente certificado a los 08 días del mes de agosto de 2023

De conformidad con la resolución No. 28841 del 20 de julio de 2023, se forma el acta que se relaciona a continuación en la sede de la Tesorería Municipal de Popayán

Lady Diana Burbanque
Tesorera Municipal de Popayán
Firma Especial en Paz y Salvo Predial
ESTE PAZ Y SALVO ES VÁLIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES

Para obtener información o consultar el estado del predio:

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 --- **Eta**pa: 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 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-10294970



PIN de Validación: b05e0a72



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

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



PIN de Validación: b05e0a72



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b05e0a72

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Compañía
Energética de Occidente SAS ESP
Facturación del Servicio de Energía Eléctrica
Nit: 900 366 010-1
Cra. 7 No. 1N-28,
edificio Edgar Negret, pisos 3 y 4
Línea de Atención 01 8000511234
Popayán-Cauca



FACTURA No.
82396019
FECHA DE EXP.
29/09/2023
REF. PAGO ELECTRÓNICO
84398887

Nombre **LADY DIANA BURBANO SOLARTE**
Cédula **36114556**
Dirección **Cr 53c Cl 1 - 70 Mnz 9_Casa 12**
Municipio **POPAYÁN**
Cr 53c Cl 1 - 70 Mnz 9_Casa 12_Urb.Valle El Ortigal - P



INFORMACIÓN TÉCNICA

Ruta Reparto **19521501530 - 2520**
Categoría **Residencial**
Nivel de Tensión **1**
Transformador **T20892**
Alimentador **17141**
Ciclo **521**
Estrato **1**
Carga Instal. (KVA) **11**

Componentes costo de prestación del servicio

CUV = Gm + Tm + Dn + Cv + PR + Rm Cuf=0
Gm = 372.46 PR = 85.29 Rm = 12.77
Tm = 46.96 Dn = 259.75 Cv = 186.63
Costo Unitario: 963.86
Tarifa Aplicada: 963.85

Cupo Aprobado Brilla

Información del cupo es para el Titular del contrato. Si usted no es el titular del contrato podrá consultar su cupo Brilla ingresando a APP BRILLA

\$0

Cupo Total: \$0
Cupo Utilizado: \$0
Tasa: 2.9682%MV (42.05%EA)
Financiación: \$0.00
Interés: \$0.00
Seguro Deudor: \$0.00

PRODUCTO: 898155494

Grandes Contribuyentes. Agentes retención de IVA.
Autorendedor renta Res.5001 08/07/2021



REF. PAGO ELECTRÓNICO
84398887

DETALLE DE LA MEDICIÓN					
Marca	Medidor	Cifras	Factor	Clase	
NANSEN	246854NANMA	5	1	Normales	
Tipo de energía	Consumo Prom	Observación Lect	Lect. Anterior	Lect. Actual	Consumo
Energía Activa (Kwh)	48		4678	4724	46
Energía Reactiva (Kvar)					

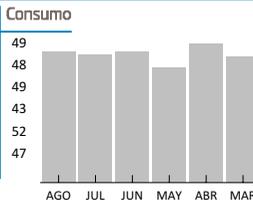
Tasa Interés Mora: 2.9682

Observación de Lectura: -

Indicadores de calidad

HC: 0 %t: 16
VC: 0 Dt: 430.9183
CEC: 48
DIU: 2.9736 FIU: 2
DIUG: 10.05 FIUG: 10

Últimos 6 consumos (kwh)



PERIODO DE CONSUMO

Desde **30/08/2023** Hasta **28/09/2023**
Pago Oportuno Hasta **12/10/2023**
Suspensión desde **13/10/2023**

Conceptos del Servicio de Energía

Cargos	Cantidad (KWh)	Valor unit (\$/KWH)	Subtotal (\$)
Consumo Energía (Kwh)	46	963.8507	44,337.13
Subsidio	46	561.7233	-25,839.27
Cuota Financiación			462.10
Ajuste Por Redondeo			2.04

Facturación Alumbrado Público	Otros Conceptos
Tip: Impuesto, Responsable Municipio POPAYÁN, A.C.M 024/2021, Atención Cra.6 No.4-21 C.A.M Tel 8317721-8317722	Imp. Alumbrado Público 5,938.00

ESTADO DE FINANCIACIÓN			VALOR DE RECONEXIÓN	
Plan de financiación	Cuotas Pend.	Saldo	Desde	Hasta
		\$26,000	\$ 79,500	\$ 289,000
Total Conceptos Energía \$18,962				
Total Otros Conceptos \$5,938				
Valor en Reclamación \$0				
Deuda Interés Capital \$0				
Deuda Capital \$0				
Saldos a Favor Aplicado \$0				
TOTAL A PAGAR \$24,900				

FACTURACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Periodo de consumo		TOTAL A PAGAR
Desde - Hasta	Pago Oportuno Hasta	\$24,900
30/08/2023 - 28/09/2023	12/10/2023	



(415)770998021396(8020)0084398887(3900)0000024900(96)20231012

Revise que el valor pagado equivalga al valor del timbre del cajero recaudador

13315 6626 1/2

Factura No.
82396019

Este documento equivalente a la factura, presta mérito ejecutivo de acuerdo con el Art. 130 de la Ley 142-94

cadena • Nit. 890.930.534-0 • 18/08/2023 - 820

* Despreñable de pago entidad recaudadora. Conserve esta parte de la factura. #

El no pago del servicio de energía dentro de la fecha límite, es causal de suspensión. Contra la suspensión procede el recurso de Reposición ante CEO y en subsidio Apelación ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, dentro de los 9 días hábiles siguientes a la entrega de la factura

Vigilado por la Superintendencia de Servicios Públicos

VECI

Dame esos 5

En CEO, entendemos que las facturas en mora pueden generar preocupación, pero ahora contamos con planes de financiación especialmente diseñados para ayudarte.

Con nuestros planes, te ofrecemos la posibilidad de liberarte de hasta el 100% de los intereses de mora. Además, podrás ponerte al día con pagos desde 5 mil pesos, lo que te brinda la flexibilidad necesaria para organizar tus pagos.



Llámanos gratis
01 8000 51 1234



*Recuerda que cada caso es especial, aplican términos y condiciones

Recuerda hacer tus mantenimientos y arreglos eléctricos internos con personas certificadas para ello

En CEO te ofrecemos alternativas para el pago oportuno de tu factura

Comunícate con nosotros gratis al
01 8000 51 1234

PAGO VIRTUAL



APP "CEO en tus manos"
Página web
www.ceoesp.com.co

ALIADOS DE CONFIANZA

MÁS DE 1.600 PUNTOS EN TODO EL CAUCA



• Servicios integrales de Recaudo (SIR)
(Santander Mondomo y Pescador)

* Todos los puntos reciben facturas vendidas
** Georeferenciación a través de la APP "CEO en tus manos"

BANCOS



Energía que impulsa desarrollo

CEO
Una empresa PROMIGAS