



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061699396

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAIRO LEON FLOR	FECHA VISITA	24/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1061699396	FECHA INFORME	01/11/2023
DIRECCIÓN	CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Estrato 1	REMODELADO	
CIUDAD	GUALANDAY DE LAS GARZAS	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Popayán	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Cauca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS			
NUM. ESCRITURA	1739	#NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			17/06/2022
CIUDAD ESCRITURA	Popayán	DEPTO	Cauca	
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	121000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.72464		4100.3	

M. INMOB.	N°
CASA 155	120-248918

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra ubicado en la CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155, como indica en documentos y de acuerdo con visita al inmueble. Área de lote sobre el cual se construye la casa 155 de acuerdo a la escritura suministrada es de 55.66 M2

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
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	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,040,912.81

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,040,913.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Francia Marieta Cabrera Tejada


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

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

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1UND/PH181
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Escritura 1739 DEL 17-06-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	32.52	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	29.51	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35	CATASTRAL 2023		
AREA COMUN EXCLUSIVO ACCESO	M2	7.59			
AREA COMUN EXCLUSIVO PATIO	M2	5.32			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.51
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.29	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155 | GUALANDAY DE LAS GARZAS | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1739, fecha: 17/06/2022, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Regular	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amblamiento 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	Nueva
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	no hay
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155

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	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. **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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	primer piso	29.51	M2	\$4,089,831.00	92.81%	\$120,690,912.81
Area Privada Libre		9.35	M2	\$1,000,000.00	7.19%	\$9,350,000.00
TOTALES					100%	\$130,040,912.81
Valor en letras	Ciento treinta millones cuarenta mil novecientos doce Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$130,040,912.81
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de este avalúo se encuentra ubicado en la CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155, como indica en documentos y de acuerdo con visita al inmueble.

Garaje: No registra información de garajes en los documentos suministrados.

Propiedad horizontal: Escritura: 1739, Fecha escritura: 17/06/2022, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 121000, Total unidades: 1UND/PH181, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. **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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 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: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: La inmueble se entrega sin acabados en pisos, muros y cielo raso, cuenta con puerta acceso y puerta de baño, el baño enchapado y con aparatos sanitario, lavamanos y ducha, la cocina se entrega con mesón en acero con lavaplatos y grifería. El lavarropas empotrado.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	los campos	1	\$130,000,000	1	\$130,000,000	0	\$	1	\$9,350,000	\$4,089,830.51	3217908204
2	gualanday de las garzas	1	\$130,000,000	1	\$130,000,000		\$	1	\$9,350,000	\$4,089,830.51	3217908204
3	gualanday de las garzas	1	\$130,000,000	1	\$130,000,000		\$	1	\$9,350,000	\$4,089,830.51	3217908204
Del inmueble		primero		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		32.52	29.50	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$4,089,830.51
2		32.52	29.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,089,830.51
3		32.52	29.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,089,830.51
	0 años									
									PROMEDIO	\$4,089,830.51
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,089,830.51	TOTAL	\$120,650,000.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,089,830.51	TOTAL	\$120,650,000.05
VALOR TOTAL	\$120,650,014.50			

Observaciones:

Se confirma en valor de 130 millones, con la constructora Kromo.

Enlaces:

1-<https://kromo.com.co/gualanday-casas-en-popayan.html>

2-<https://kromo.com.co/gualanday-casas-en-popayan.html>

3-<https://kromo.com.co/gualanday-casas-en-popayan.html>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155 | GUALANDAY DE LAS GARZAS | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

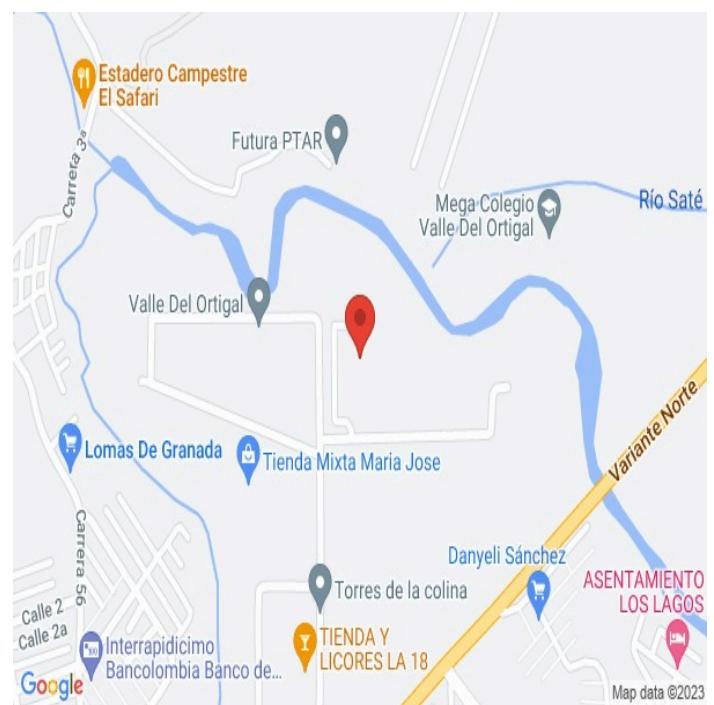
Latitud: 2.464702

Longitud:-76.638947

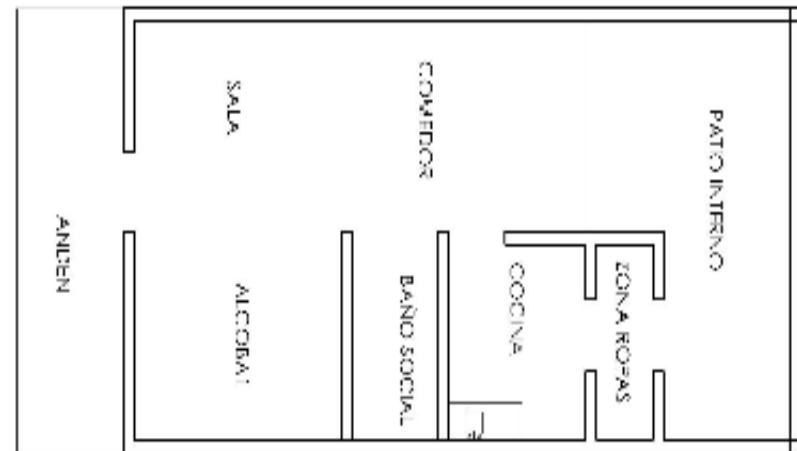
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27' 52.9266"

Longitude: 76° 38' 20.2092"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS.

AREAS ESCRITURA

CASA No. 155 TIPO 2 ESQUINERA O MEDIANERA CON JUNTA, DERECHA,
MURO POSTERIOR COMPARTIDO: Hace parte del conjunto GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS, ubicado en la Calle 1 A No. 51 A - 122 de la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca. **AREA CONSTRUIDA:** 32.52 M². **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** 29.51 M². **AREA PRIVADA LIBRE:** 9.35 M². **NIVELES ALTIMETRICOS:** NADIR: +/- 0.00 metros colindando con el subsuelo. CENIT: + 2.40 metros, colindando con la cubierta. **ALTURA LIBRE:** Variable entre +2.40 y 2.76 metros. Consta de: sala, comedor, alcoba 1, baño social, cocina y zona de ropa. **LINDEROS PERIMETRALES:** SUR: Del punto 1 al 2, en línea recta de 5.32 metros, con muros comunes al medio, que lo separan de zonas comunes. OCCIDENTE: Del punto 2 al 3, en línea quebrada en 3 segmentos de recta de 6.63 metros, con muros, ventana y línea divisoria comunes al medio, que lo separan de patio con área privada libre y patio común de uso exclusivo de esta casa. NORTE: Del punto 3 al 4, en línea recta de 7.02 metros, con muros comunes al medio que lo separan de la Casa No. 154. ORIENTE: Del punto 4 al 1, en línea recta de 4.88 metros, con muros, ventanas y puerta de acceso comunes al medio que lo separan de acceso común de uso exclusivo de esta casa. **PATIO CON ÁREA PRIVADA LIBRE:** SUR: Del punto A al B, en línea recta de 3.89 metros, con muros comunes al medio, que lo separan zonas comunes. OCCIDENTE: Del punto B al C, en línea recta de 2.34 metros, con muros comunes al medio que lo separan de la Casa No. 136. NORTE: Del punto C al D, en línea recta de 3.89 metros, con línea divisoria y muro comunes al medio que lo separan del patio común de uso exclusivo y la zona privada construida de esta casa. ORIENTE: Del punto D al A, en línea recta de 2.34 metros, con línea divisoria común al medio que lo separa de zona privada construida de esta casa. **USO EXCLUSIVO:** Le corresponde el uso exclusivo del acceso común con área de 7.59 M² y del patio común con área de 5.32 M².

PO0091649

PC049967785

13-01-22 PO009164912

5-04-22 PC049967785

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



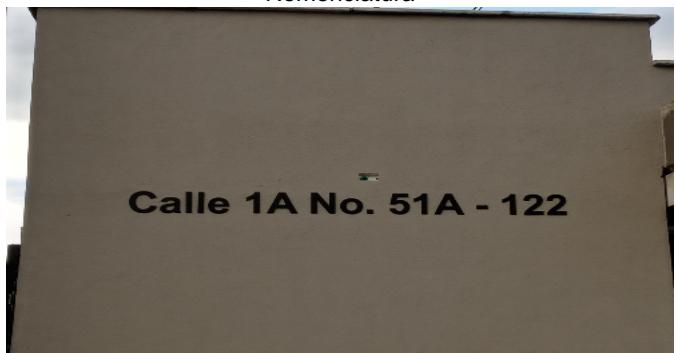
Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Zonas Verdes



Shut de BasurasCJ



Zonas verdesConjunto



Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Saln SocialCJ



vista de utb



REGISTRO FOTOGRÁFICO

vista de portería



Áreas o Documentos

CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, SEGUN ESCRITURA #17 DE 04-01-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 EN EL FOLIO # 120-78061
CUARTO - LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C. ADQUIRIO L INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DESENGLOBE QUE HIZO MEDIANTE LA ESCRITURA #1735 DE 26-06-2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-10-2007, BAJO MATRICA INMOBILIARIA # 120-170103.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 1A # 51A-122 - CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO 155

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

120 - 248806

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-120-6-11406

Doc: ESCRITURA 0957 DEL 15-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230929926683334340 **Nro Matrícula: 120-248918**

Impreso el 29 de Septiembre de 2023 a las 02:34:29 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

CÍRCULO REDONDO: 120 - POPAYÁN - DEPTO: CALDAS - MUNICIPIO: POPAYÁN - VEREDA: POPAYÁN
 FECHA APERTURA: 19-07-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-10059 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2022
 CODIGO CATASTRAL: CICO CATASTRAL ANTI: SIN INFORMACIÓN
 NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 LOTE CASA NO 165 CON: coeficiente de propietad 0.72444%, datos incidentes y demás especificaciones obtiene en ESCRITURA 1735, 20220617, NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN, ANEXO 07 anexo 07 - de la Ley 1575 de 2012.

ÁREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 5600
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 29 CENTIMETROS CUADRADOS: 5100 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: 0.721649%

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
 La guarda de la fe pública

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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, 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061699396



PIN de Validación: b05e0a72



<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 miembros 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



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

Popayán, 25 de octubre del 2.023

Señores
LOS ROSALES CONTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
Ciudad

Ref.: ELABORACION AVALUOS TÉCNICOS UNIDADES DE VIVIENDA
PROYECTO "GUALANDAY DE LAS GARZAS"
KROMO CONSTRUCTORES SAS

Cordial saludo.

Considerando que **LOS ROSALES CONTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S**, tiene como política para realizar los Avaluos técnicos de inmuebles, la exigencia de que la vivienda sea habitable, incluyendo la instalación de dotaciones internas tales como: contadores y energía eléctrica, nos permitimos solicitar estudiar la posibilidad de realizar los mismos sin requerir la instalación de las dotaciones anteriormente indicadas, lo anterior, considerando el inminente riesgo de hurto de estos.

Cabe anotar que la entrega material al **PROMITENTE COMPRADOR JAIRO LEON FLOR** de la unidad jurídica se realiza al desembolso del Subsidio de Vivienda, lo que significa un término cercano de 60 días contados a partir de la elaboración del avalúo y posterior escrituración.

Ante lo anteriormente expuesto, rogamos se sirvan autorizar del avalúo técnico de las unidades de vivienda, sin la exigencia de instalación de la dotación correspondiente, comprometiéndonos expresamente a efectuar la instalación de los mismos para la entrega material del inmueble al **JAIRO LEON FLOR PROMITENTE COMPRADOR**.

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en la norma urbanística Ley 388 de 1997 y Ley de 1994 de servicios públicos domiciliarios, nos permitimos certificar nuestro compromiso como Desarrolladores y Constructores del proyecto **GUALANDAY DE LAS GARZAS**, en lo referente a que la **Casa 155**, será entregado al hogar beneficiario con los medidores y los contadores de energía debidamente instalados.

Atentamente,


LUZ SANDRA PALACIO G.
Apoderada Especial

KROMO CONSTRUCTORES SAS.



CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

(Areas sombreadas para uso de la Curaduría)

RADICACION

9031

FECHA: MARZO 16 DE 2021.

Nombre del Propietario: INVERSIONES SAN URIEL & CIA S. EN C.

Nomenclatura Actual: CALLE 5 No. 50-130 LOTE 3

No. Predial: 01.07.0093.0014.000

No. Matrícula: 120 - 189323

Barrio	X	Urban		Parcel		CHUNE
--------	---	-------	--	--------	--	-------

Inmueble:	Lote	Local	Casa	Oficina	Apto	Otro:
-----------	------	-------	------	---------	------	-------

Dirección para correspondencia: Cra. 35 No. 3-99 Cali (Julian Hurtado)

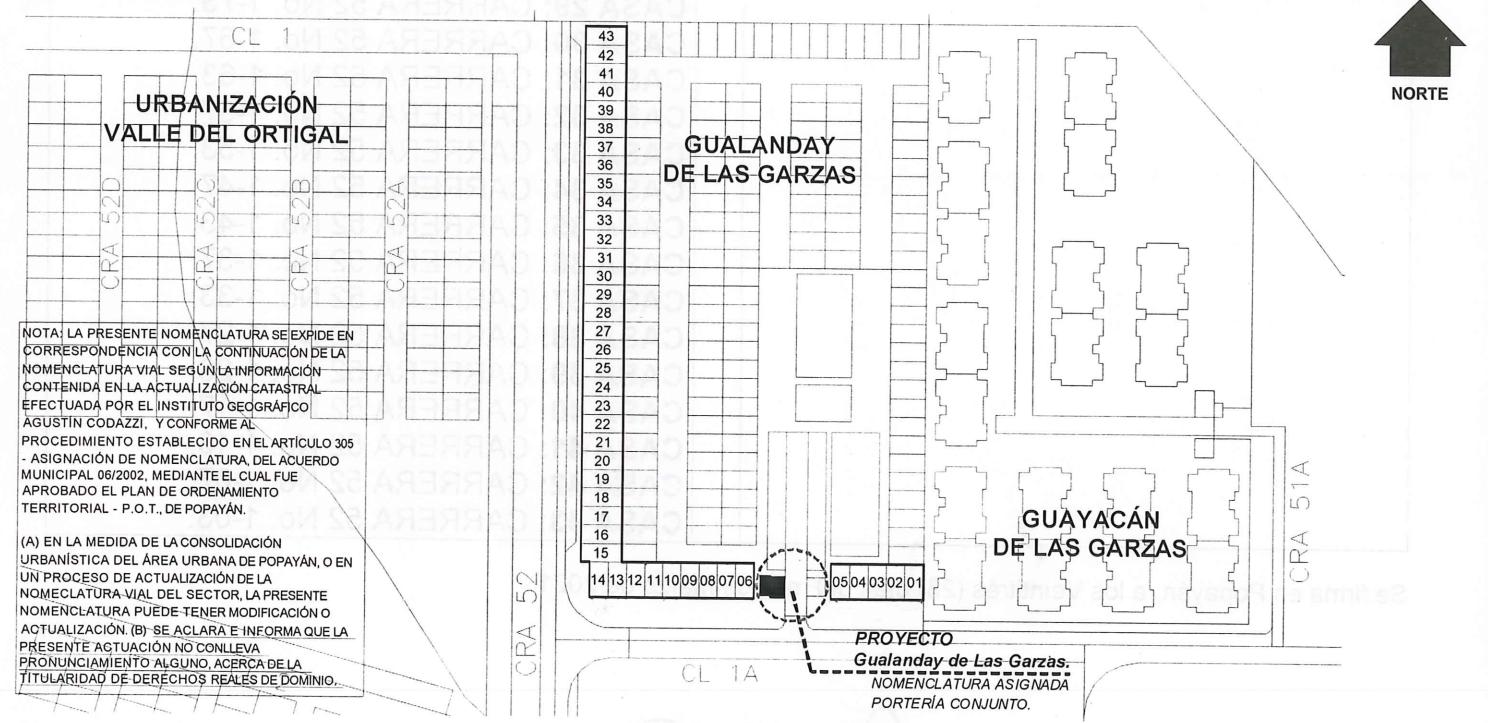
Tel: 318-2802212

Objeto: Asignación de cuarenta y cuatro (44) nomenclaturas - Proyecto: "Gualanday de las Garzas"

Firma del Propietario: Monica Abela 2524750

Nomenclatura Asignada: Ver Nomenclaturas Asignadas al Respaldo.

LOCALIZACION



Correspondiente con lo establecido en el Artículo 294 del Acuerdo Municipal 06/2002 - Normatividad del P.O.T., de Popayán, el CERTIFICADO DE NOMENCLATURA, se entiende como una Actuación Menor. El Artículo 295 del citado Acuerdo, expresa que la vigencia máxima de las Actuaciones Menores será de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición por parte de la Curaduría Urbana.

Fecha Expedición: 19 MAR. 2021

DOCUMENTOS PARA ANEXAR

- * Certificado de tradición Vigente
- * Recibo de pago del impuesto predial o fotocopia por ambas caras
- * Recibo de pago de la actuación (Nomenclatura)

Aprobado

CARLOS ALBERTO GÓMEZ FERNÁNDEZ
Curador Urbano 1(P) de Popayán



ANEXO CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
PROYECTO CONJUNTO "GUALANDAY DE LAS GARZAS".
RADICACIÓN No. 9031 – MARZO 16/2021.
No. CATASTRAL: 01.07.0093.0014 .000 – M.I. 120-189323.

NOMENCLATURAS ASIGNADAS

NOMENCLATURA ACCESO COMÚN – PORTERÍA: CALLE 1A No. 51A-122 Acceso Común.

Nomenclaturas Viviendas Externas sobre la CALLE 1A:	Nomenclaturas Viviendas Externas sobre la CARRERA 52:
CASA 01: CALLE 1A No. 51A-90. CASA 02: CALLE 1A No. 51A-94. CASA 03: CALLE 1A No. 51A-100. CASA 04: CALLE 1A No. 51A-104. CASA 05: CALLE 1A No. 51A-110. CASA 06: CALLE 1A No. 51A-136. CASA 07: CALLE 1A No. 51A-142. CASA 08: CALLE 1A No. 51A-148 CASA 09: CALLE 1A No. 51A-152. CASA 10: CALLE 1A No. 51A-158. CASA 11: CALLE 1A No. 51A-162. CASA 12: CALLE 1A No. 51A-168. CASA 13: CALLE 1A No. 51A-172. CASA 14: CALLE 1A No. 51A-178.	CASA 15: CARRERA 52 No. 1-143. CASA 16: CARRERA 52 No. 1-137. CASA 17: CARRERA 52 No. 1-133. CASA 18: CARRERA 52 No. 1-127. CASA 19: CARRERA 52 No. 1-123. CASA 20: CARRERA 52 No. 1-117. CASA 21: CARRERA 52 No. 1-113. CASA 22: CARRERA 52 No. 1-107. CASA 23: CARRERA 52 No. 1-103. CASA 24: CARRERA 52 No. 1-97. CASA 25: CARRERA 52 No. 1-93. CASA 26: CARRERA 52 No. 1-87. CASA 27: CARRERA 52 No. 1-83. CASA 28: CARRERA 52 No. 1-77. CASA 29: CARRERA 52 No. 1-73. CASA 30: CARRERA 52 No. 1-67. CASA 31: CARRERA 52 No. 1-63. CASA 32: CARRERA 52 No. 1-57. CASA 33: CARRERA 52 No. 1-53. CASA 34: CARRERA 52 No. 1-47. CASA 35: CARRERA 52 No. 1-43. CASA 36: CARRERA 52 No. 1-37. CASA 37: CARRERA 52 No. 1-33. CASA 38: CARRERA 52 No. 1-27. CASA 39: CARRERA 52 No. 1-23. CASA 40: CARRERA 52 No. 1-17. CASA 41: CARRERA 52 No. 1-13. CASA 42: CARRERA 52 No. 1-07. CASA 43: CARRERA 52 No. 1-03.

Se firma en Popayán, a los Veintitrés (23) días del mes de Marzo de 2021.


ARQ. CARLOS ALBERTO GÓMEZ FERNÁNDEZ

Curador Urbano 1 (P) - Municipio de Popayán