



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1061699396

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155		
Barrio	GUALANDAY DE LAS GARZAS		
Ciudad	Popayán		
Departamento	Cauca		
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS		

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
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIRO LEON FLOR

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 **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS** ubicado en la CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155 GUALANDAY DE LAS GARZAS, 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 \$130,040,912.81 pesos m/cte (Ciento treinta millones cuarenta mil novecientos doce).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	0	3,288,506	Valor del avalúo en UVR	366,093.81
Proporcional	0	130,040,913	Valor asegurable	130,040,913
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Para subsanar debe instalar nomenclatura física del conjunto que coincida con el certificado de tradición.			
Observación	<p>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.</p> <p>Garaje: No registra información de garajes en los documentos suministrados.</p> <p>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</p> <p>Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se</p>			

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.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1061699396	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	JAIRO LEON FLOR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061699396	Teléfono	3158108684
Email	raul.restrepo@kromo.com.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300558977	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155				
Conjunto	CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	GUALANDAY DE LAS GARZAS	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	primero																																															
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																													
Justificación de 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 ; 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.																																																	
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>32.52</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>29.51</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>9.35</td></tr><tr><td>AREA COMUN EXCLUSIVO ACCESO</td><td>M2</td><td>7.59</td></tr><tr><td>AREA COMUN EXCLUSIVO PATIO</td><td>M2</td><td>5.32</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>29.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>9.29</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>29.51</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>9.35</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	32.52	AREA PRIVADA	M2	29.51	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35	AREA COMUN EXCLUSIVO ACCESO	M2	7.59	AREA COMUN EXCLUSIVO PATIO	M2	5.32	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.49	AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.29	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.51	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	32.52																																																
AREA PRIVADA	M2	29.51																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35																																																
AREA COMUN EXCLUSIVO ACCESO	M2	7.59																																																
AREA COMUN EXCLUSIVO PATIO	M2	5.32																																																
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA	M2	S/I																																																
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	29.49																																																
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.29																																																
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.51																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																	
Actualidad edificadora	No se 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.																																																	
Reglamentación urbanística:	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																																																	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1739	EscrituraPH	17/06/2022	Segunda	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-248918	29/09/2023	0.72464		CASA 155

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No registra información de garajes en los documentos suministrados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBAMIEN TO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
--	-------	-----------------	--	--------	--------------

Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1739		Fecha escritura	17/06/2022	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	Popayan	
Valor administración	121000	Total unidades	1UND/PH181	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	1	Porteria	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
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No

Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	no hay				
Observación	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, Biciclétaro: 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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	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	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

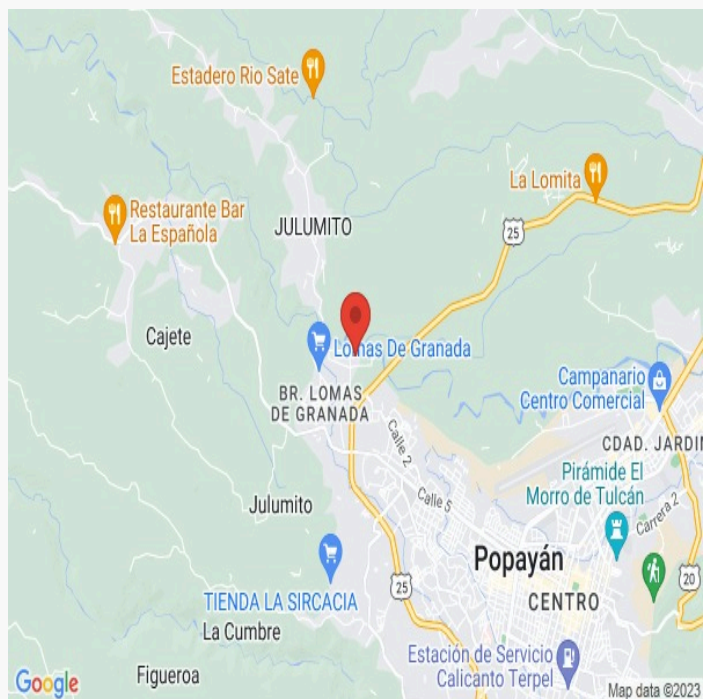
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.464702

GEOGRAFICAS : 2° 27' 52.9266''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.638947

GEOGRAFICAS : 76° 38' 20.2092''

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			

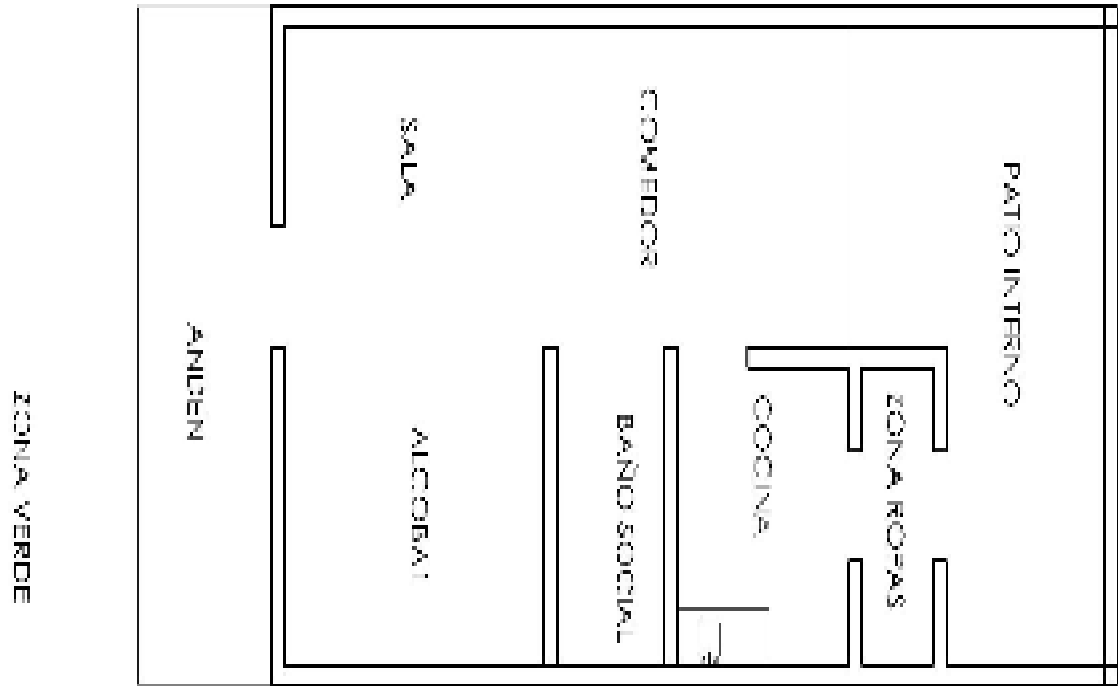
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		32.52	29.50	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$4,089,830.51
2		32.52	29.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,089,830.51
3		32.52	29.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,089,830.51
	0 años									
									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

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



.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 ropas. 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 AREA 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.



13-01-22 PO00916492

5-04-22 PC049967785

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS

Baño Social 1



Zonas Verdes



Shut de BasurasCJ



Zonas verdesConjunto



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Saln SocialCJ



vista de porteria



FOTOS

vista de utb



Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada supernotariado.gov.co



Superintendencia
de Notariado
y Registro

Superintendencia
de Notariado
y Registro

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230929926683334340

Nro Matricula: 120-248918

Impreso el 29 de Septiembre de 2023 a las 02:34:29 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN

FECHA APERTURA: 19-07-2022 RADICACION: 2022-120-6-10059 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARIDA Y LINDEROS

LOTE CASA NO. 185 CON: coeficiente de propiedad 0.72464% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1735, 202206/17, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1575 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 0000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 29 CENTIMETROS CUADRADOS: 5100 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: 0.72464%

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

CLIMENTINA 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 #1.735 DE 28-06-2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-10-2007, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-170103.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1A # 51A-122. CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO. 156

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 248908

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 certificada supernotariado.gov.co

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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-1061699396



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



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



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

(Áreas 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

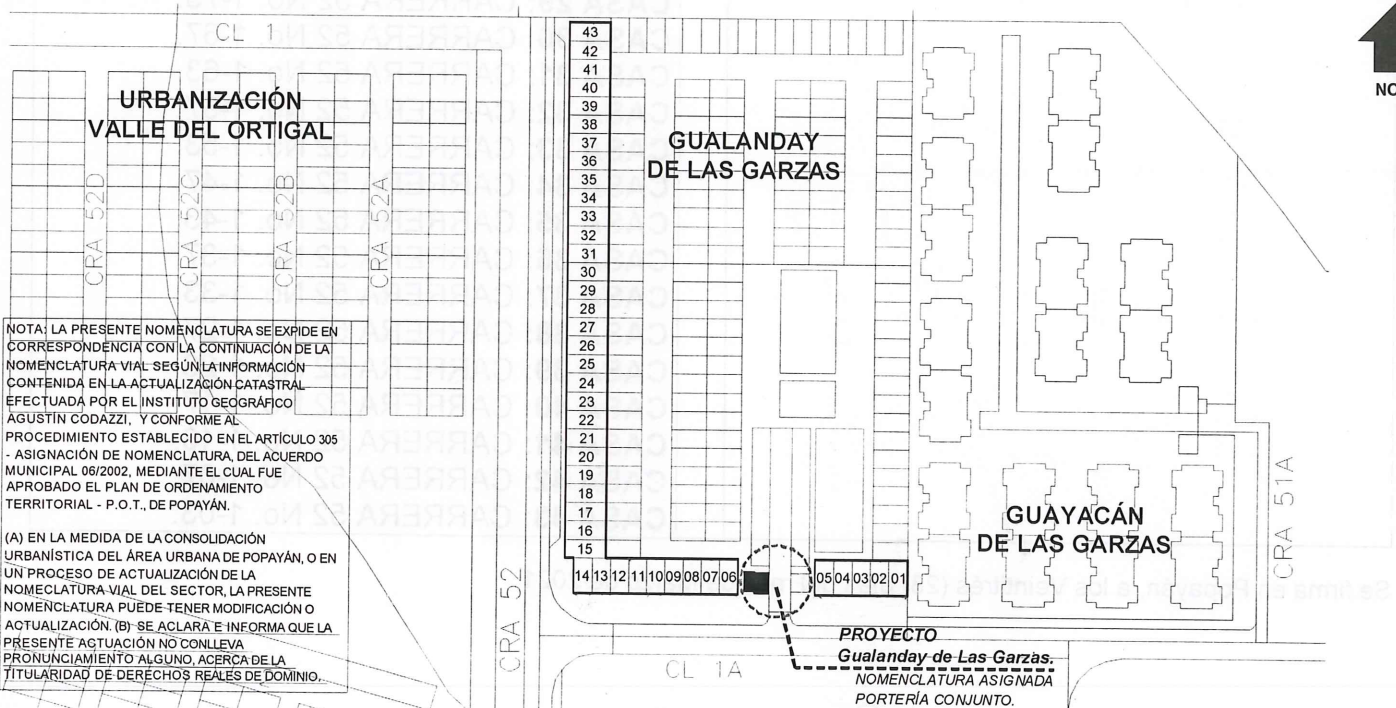
Objeto: Asignación de cuarenta y cuatro (44) nomenclaturas - Proyecto: "Gualanday de las Garzas"

Firma del Propietario: Monica Mola 25274750

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:

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.

Nomenclaturas Viviendas Externas sobre la CARRERA 52:

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