



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061715278

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS EVELIO NENE GUTIERREZ		FECHA VISITA	18/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1061715278		FECHA INFORME	22/11/2023
DIRECCIÓN	KR 2A 27BN -11 ED PRADA-AP 1-UNIDAD 1		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	YAMBITARA		REMODELADO	
CIUDAD	Popayán		OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA			
IDENTIFICACIÓN	34571272			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGIE MARCELA PANTOJA BENAVIDES/ PRADA SAN JUAN LUIS EDUARDO			
NUM.	4879	#NOTARIA	TERCERA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			23/10/2023
CIUDAD	Popayán		DEPTO	Cauca
ESCRITURA				
CEDULA				
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	19000-1-22-0069 DE SEPT 27 DE 2022			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED PRADA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	47.39%			

M. INMOB.	N°
UND 1APATAMENTO 1	120-257116

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Kra 2A # 27BN-11 ED PRADA APTO UNO UNIDAD 1

como se encuentra en documento CTL y visita al sitio

Al inmueble se llega así: desde la calle 25N se ingresa al barrio villadocente y sobre la calle 2a en el barrio yambitara.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 73,119,029.22

VALOR ASEGURABLE \$ COP 73,119,029.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: de acuerdo a los planos aportados con la licencia, las escaleras fueron construidas en fachada, pero están autorizadas internas, de tal manera que incumplen lo licenciado, se muestra en plano adjunto y se señala.

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

NOMBRES Y FIRMAS



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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 4879 DEL 23/10/2023 NOT. TERCERA 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 PRIVADA	M2	25.37	AREA	M2	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.93	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26	AREA PRIVADA VALORADA	M2	25.4
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 2A 27BN -11 ED PRADA-AP 1-UNIDAD 1 | YAMBITARA | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4879, fecha: 23/10/2023, Notaría: Tercera 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	100-200	
Asistencial	Regular	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

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)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	no hay
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 2A 27BN -11 ED PRADA-AP 1-UNIDAD 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

De acuerdo con la observación en visita no se evidencia fisuras ni elementos estructurales deteriorados. 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 para efectos de tasación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	25.37	M2	\$2,882,106.00	100.00%	\$73,119,029.22
TOTALES					100%	\$73,119,029.22
Valor en letras	Setenta y tres millones ciento diecinueve mil veintinueve Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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 bajas
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: Inmueble ubicado en: Kra 2A # 27BN-11 ED PRADA APTO UNO UNIDAD 1 como se encuentra en documento CTL y visita al sitio

Al inmueble se llega así: desde la calle 25N se ingresa al barrio villadocente y sobre la calle 2a en el barrio yambitara.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: El inmueble está cerca a barrio Yanaconas, puesto de salud, salón comunal y cerca a parque principal, se ubica sobre vía peatonal. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4879, Fecha escritura: 23/10/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Shut: No, Citofono: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No

Estructura: De acuerdo con la observación en visita no se evidencia fisuras ni elementos estructurales deteriorados. 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 para efectos de tasación.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en Primer piso: se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños y zona de ropa, muros internos con pintura, fachada con pañete a la vista, puertas y ventanas metálicas.

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	las tres margaritas -lacteos		\$129,900,000	0.95	\$123,405,000	1	\$		\$	\$2,676,898.05	312 6027690
2	santa clara		\$124,990,000	0.95	\$118,740,500		\$		\$	\$3,153,798.14	312 6027690
3	SANTA CATALINA		\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$		\$	\$2,481,343.28	3002649487
4	los hoyos		\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$2,455,056.18	3222490733
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	46.1	46.10	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,944,587.86
2	1	42	37.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,153,798.14
3	30	70	67	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,729,477.61
4	20	91	89	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$2,700,561.80
1 años										
									PROMEDIO	\$2,882,106.35
									DESV. STANDAR	\$211,324.65
									COEF. VARIACION	7.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,093,431.00	TOTAL	\$78,480,344.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,670,781.70	TOTAL	\$67,757,731.78
VALOR TOTAL		\$73,119,029.22		

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-pocayn-espazos-del-campestre-2-habitaciones-1-baños-1-garaje/12937-M4529378>

2. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/98db-82cd-46c35a23-9a536c048527-3c4f>

3. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-prado/po.../10309585>

4. <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotara/po.../10287357>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 2A 27BN -11 ED PRADA-AP 1-UNIDAD 1 | YAMBITARA |
Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

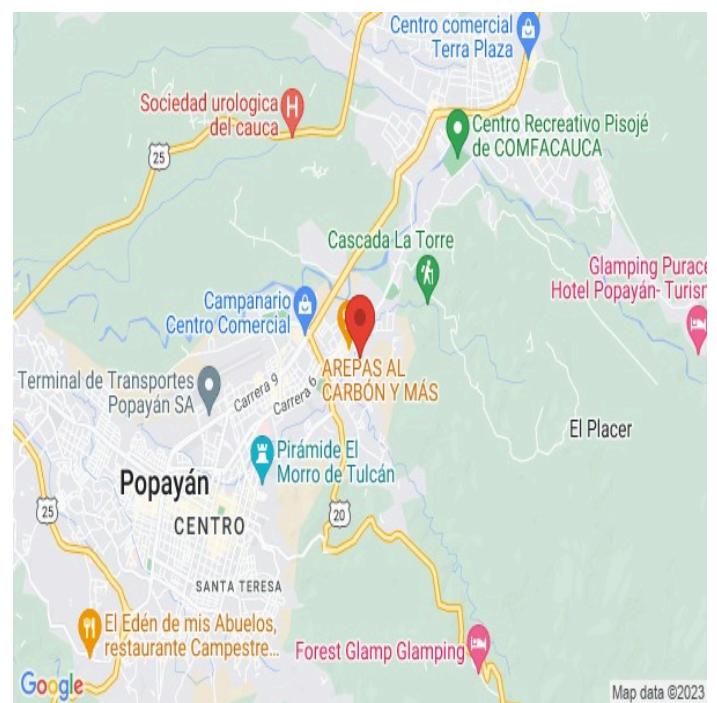
Latitud: 2.456903

Longitud: -76.585758

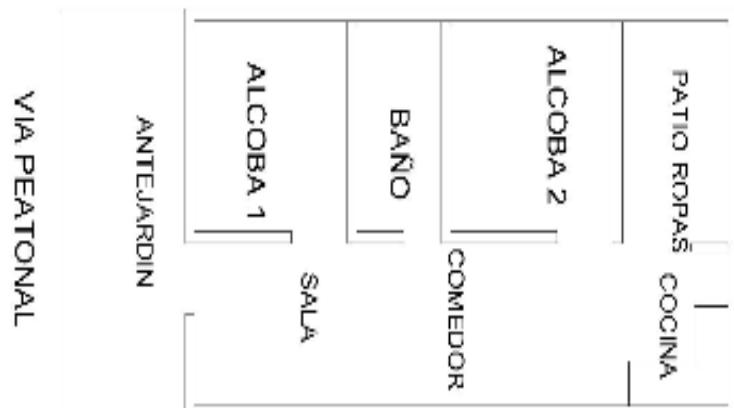
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27' 24.8508''

Longitud: 76° 35' 8.7282''

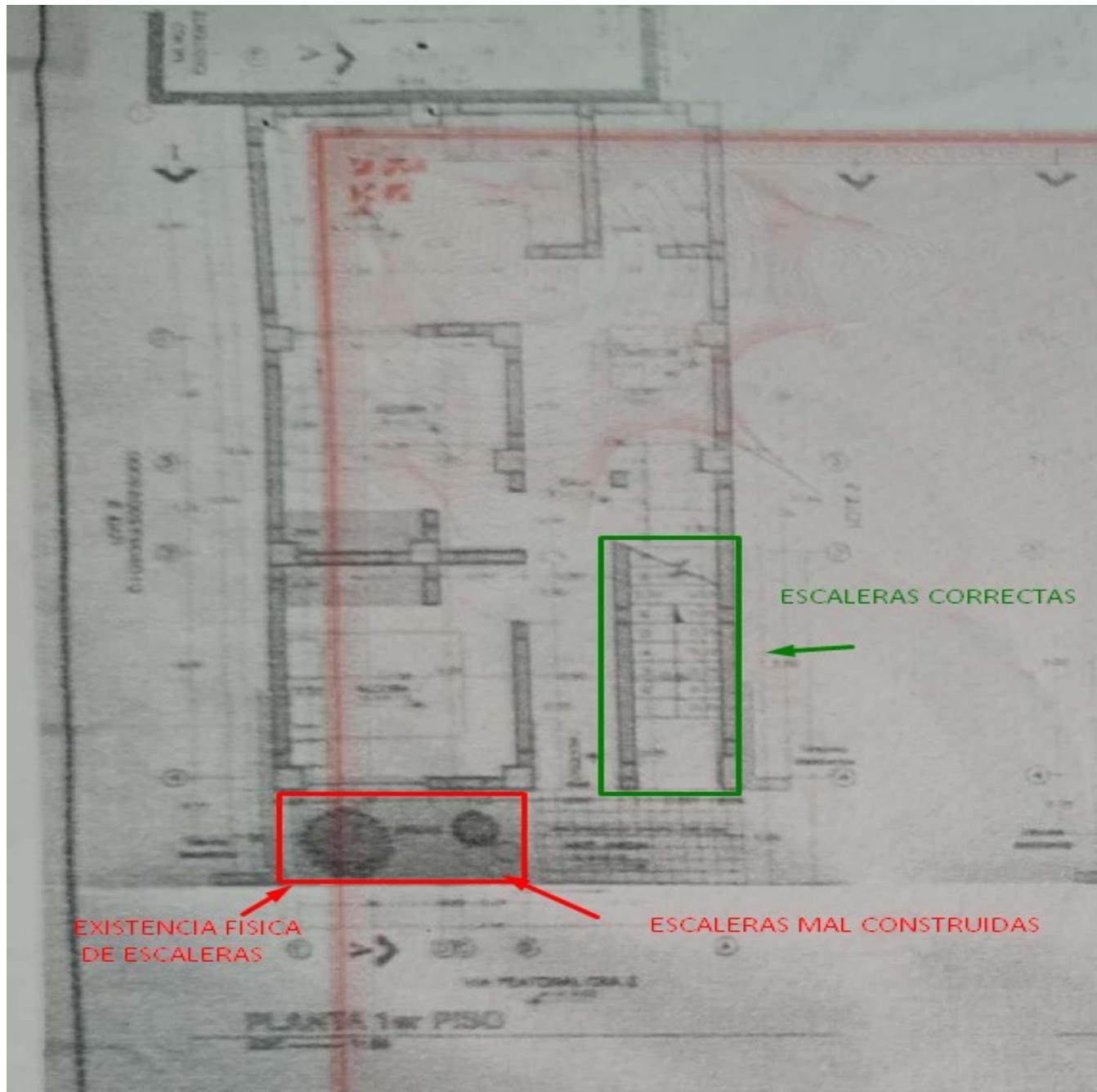


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS.

ESCALERAS



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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-1061715278



PIN de Validación: b0d80ab3



<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: b0d80ab3



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

b0d80ab3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CURADURÍA URBANA 1 - MUNICIPIO DE POPAYÁN



SGC275312596

No. RADICACIÓN:	931	FECHA:	JUNIO 29/2023.	FECHA APROBACIÓN:	JULIO 24/2023.				
Licencia de Urbanización No.		Licencia Urbanística de Construcción:							
No Aplica.		19001-1-22-0069 - Septiembre 27/2022 → Área Construida: 63.30 M ² .							
APROBACIÓN:	SE OTORGA APROBACIÓN A LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR, LOCALIZADA EN EL SECTOR "YANACONAS" - ALTURA: DOS (2) PISOS.								
TITULAR(ES):	LUIS EDUARDO PRADA SAN JUAN - CC. 91.156.961. ANGIE MARCELA PANTOJA BENAVIDES - CC. 1085.285.617.								
MAT. INMOBILIARIA:	120-242949.	No. CATASTRAL:	010203330018000 (General).						
DIRECCIÓN:	K 3 27BN 08 (Conforme al Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial Unificado).								

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO:

NOTA 1. (A) EDIFICACIÓN TIPOLOGÍA BIFAMILIAR - ALTURA: DOS (2) PISOS, USO: RESIDENCIAL - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN EL SECTOR YANACONAS, Y SE IDENTIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA: No. CATASTRAL 010203330018000 (General) - ÁREA DE LOTE ESCRITURA PÚBLICA No. 1373 - Abril 19/2021 - Notaría 2da. de Popayán: 49,05 M² / M.I. 120-242949; DIRECCIÓN: K 3 27BN 08 (Conforme al Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial Unificado). LA NOMENCLATURA AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN COMPORTA COMO UNIDAD 1 y UNIDAD 2. (B) EL CERTIFICADO O CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA, DEBERÁ SER SOLICITADO Y CANCELADO ANTE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

NOTA 2. SEGÚN LO DISPUESTO EN EL DECRETO 1077/2015 - ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. OTRAS ACTUACIONES - PARÁGRAFO 3, LA VIGENCIA DE ESTA ACTUACIÓN NO ESTÁ LIMITADA EN EL TIEMPO POR CUANTO NO CONLLEVAN AUTORIZACIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS SINO LA ACTUALIZACIÓN, ACREDITACIÓN, CONCEPTUALIZACIÓN O CERTIFICACIÓN DE SITUACIONES URBANÍSTICAS.

NOTA 3. EL SOTERMINAMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEBERÁ EFECTUARSE CUMPLIENDO LA TOTALIDAD DE LOS ELEMENTOS Y DISPOSICIONES QUE ESTIPULA LA LEY 675 DE 2001 - POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Y LAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN, ACLAREN, COMPLEMENTEN O DEROGUEN DE LA MISMA FORMA, LA MINUTA DEBE CONTENER Y ELABORARSE EN TODO BAJO LO DISPUESTO Y ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001, Y LAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN, ACLAREN, COMPLEMENTEN O DEROGUEN.

NOTA 4. EL ALINDERAMIENTO, PARA LA MINUTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEBERÁ FORMULARSE DENTRO DE LA ORIENTACIÓN QUE REFLEJE EL PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO DE LAS UNIDADES PRIVADAS FRENTE A SU LOCALIZACIÓN. DEBE DARSE ESTRICTO CUMPLIMIENTO A TODO LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001 PARA EFECTOS DEL REGLAMENTO DEL PROYECTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

NOTA 5. LA PRESENTE APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SE NOTIFICA PERSONALMENTE A LOS TITULARES O SU APoderado, EN LA FECHA Y HORA QUE SE ANOTAN AL PIE DE SU FIRMA, Y SE ENTIENDE EJECUTORIADA A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN Y APROBACIÓN - LEY 1437/2011.

Proyecto: Exclusivamente Residencial.

RELACIÓN DE ÁREAS:

TIPOLOGÍA DE ÁREA:	ÁREAS (M ²):
Área Construida Privada Total:	53,53
Área Libre Privada Total:	4,93
ÁREA PRIVADA TOTAL:	58,46
Área Común Construida Total:	9,77
Área Común Libre Total:	12,12
ÁREA COMÚN TOTAL:	21,89
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:	63,30
ÁREA DE LOTE:	49,05

Unidades Privadas Proyectadas:

DOS (2).

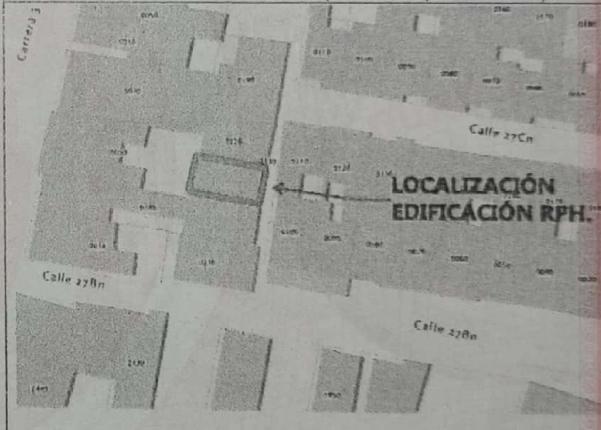
Número de Pisos Edificación:

DOS (2).

Uso de Suelo (A-R) - POT:

AR-1.

LOCALIZACIÓN INMUEBLE (Sobre Geoportal - IGAC):



D8B8GJA480BG5VA

21/09/2023

NOTAS CURADURÍA:
(A) Conforme a la competencia otorgada en el Artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones del Decreto 1077/2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 675/2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones, corresponde al Curador Urbano la APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: "(...) 5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o suscite, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no revisa minutos ni documentación diferente a la de la legalidad de la construcción relacionada con localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. Se deja constancia que el reporte de áreas y coeficientes se hace con base en las presentadas en los planos de licencias y en consecuencia comparadas con las definidas en los Planos de Propiedad Horizontal que son las calculadas y medidas por los solitarios y los profesionales responsables, por cuanto no corresponde al Curador Urbano y su Equipo Interdisciplinario determinarlas, definirlas, medirlas o calcularlas. Por lo tanto, la Curaduría Urbana no se responsabiliza por devoluciones de la Escritura Pública que contenga el Reglamento de Propiedad Horizontal, por no indicarse la competencia de su aprobación - Decreto 1077/2015 - Ley 675/2001 - Artículo 6. Documentación anexa. En la Minuta de Propiedad Horizontal, se deben reputar los Bienes Comunes y Bienes Comunes Esenciales. Conforme al Acuerdo 06/2002, la PROPIEDAD HORIZONTAL se encuentra incluida en el ARTÍCULO 294. Trámite de Actuaciones Menores. Concepto. Se entiende por Actuaciones Menores, las solicitudes adelantadas a petición de los titulares de los predios con el fin de obtener permisos de (...) Propiedad Horizontal, (...). (B) CUALQUIER AJUSTE EN CASO DE LLEGAR A PRESENTARSE RESPECTO A LA APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEBE SER OBJETO DE MODIFICACIÓN ANTE LA CURADURÍA URBANA.

Notaría
Taxes
Popayán

91.156.961

Línea Magnolia Collazos Fernández
Notaria Encargada
PIN DE SEGURIDAD
No BB2391499999512

Marco Pantoja 1088 285617

FIRMA TITULAR (ES) - IDENTIFICACIÓN: 01 AGO. 2023 11:27 AM
NOTIFICACIÓN - FECHA y HORA:

Arq. CARLOS ADRIÁN PARDO ORDÓÑEZ
Curador Urbano 1 - Popayán.

CURADURÍA URBANA 1 DE POPAYÁN - CARRERA 5 No. 3-57 CENTRO HISTÓRICO - POPAYÁN (CAUCA) - TELÉFONOS: 8242379 - 6392728 - E-MAIL: curadur1@hotmail.com

