



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061714899-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DUBIER ALEXIS CONEJO CRUZ	FECHA VISITA	05/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061714899	FECHA INFORME	10/04/2024
DIRECCIÓN	KR 52 C # 3 C - 7 APTO 305 3 PISO MULTIFAMILIAR 12 DEL PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	VALLE DEL ORTIGAL	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
IDENTIFICACIÓN	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ ALBERT				
NUM.	850 EscrituraDe	#NOTARIA	tercera	FECHA	20/03/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	010700000930912901030485				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.45				

M. INMOB.	Nº
120-194080	APARTAMENTO 305

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Variante sur, sector vallé del ortigal
Al inmueble se llega así: sobre la calle intersección variante sur bomba transtambo cruce a la derecha hacia variante Norte tomando la glorieta hacia carrera 52
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,117,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,117,600

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
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	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND /PH: 20 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4232 DEL 23-12-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 06 de 2002.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	41.12	AREA	M2	45
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	42833000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 52 C # 3 C - 7 APTO 305 3 PISO MULTIFAMILIAR 12 DEL PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP PH | VALLE DEL ORTIGAL | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4232, fecha: 23/12/2013, Notaría: Tercera y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	no hay
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 305	41.12	M2	\$2,605,000.00	100.00%	\$107,117,600.00
TOTALES					100%	\$107,117,600
Valor en letras			Ciento siete millones ciento diecisiete mil seiscientos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$107,117,600	

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Variante sur, sector vallé del ortigal Al inmueble se llega así: sobre la calle intersección variante sur bomba transtambo cruce a la derecha hacia variante Norte tomando la glorieta hacía carrera 52 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4232, Fecha escritura: 23/12/2013, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 0, Total unidades: 1 UND /PH: 20 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, 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. 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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de textura en el techo, puertas en madera y ventanería metálica.

-PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	valle del ortigal	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,638,888.89	3137828521
2	las garzas	5	\$124,900,000	0.95	\$118,655,000		\$		\$	\$2,636,777.78	310 5117275
3	Parque de las Garzas		\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$		\$	\$2,540,476.19	312 8617346
4	Parque de las Garzas	3	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$		\$	\$2,535,227.27	312 2446979
Del inmueble		terce ro		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,888.89
2	5	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,636,777.78
3		47	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,540,476.19
4	5	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,535,227.27
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,587,842.53
									DESV. STANDAR	\$57,770.60
									COEF. VARIACION	2.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,645,613.13	TOTAL	\$108,787,611.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,530,071.94	TOTAL	\$104,036,558.03
VALOR TOTAL	\$107,117,600.00			

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes de la misma.

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

Enlaces:

1. <https://www.fincarair.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/valles-del-ortigal/por-venta/7542898> 2. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/207a-b3d4-d7d2-2b3c-b9133c0ca490-378c> 3. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/20bd-97d3-2e6dad01-74b83acc6bdf-3bdfb> 4. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/ad39-b792-c8651a8b-c3c3edffc015-3927>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 52 C # 3 C - 7 APTO 305 3 PISO MULTIFAMILIAR 12 DEL PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP PH | VALLE DEL ORTIGAL | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.460809

Longitud:-76.640607

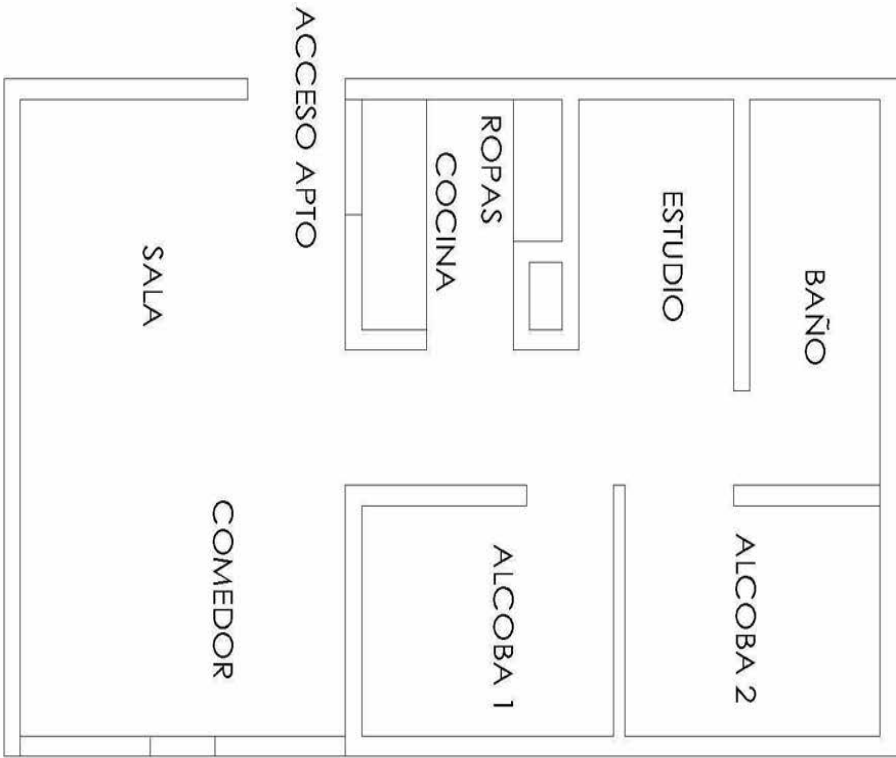
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27′ 38.9118″

Longitud:76° 38′ 26.1852″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie

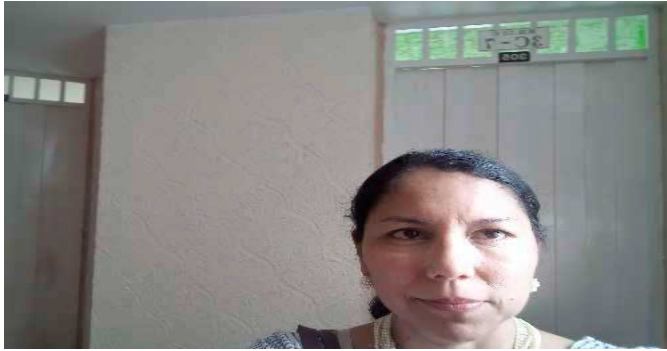


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura conjunto



Nomenclatura de la torre



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS General

hall de acceso apartamento



hall de acceso desde 1er piso



Sala Comedor



Cocina



Cocina



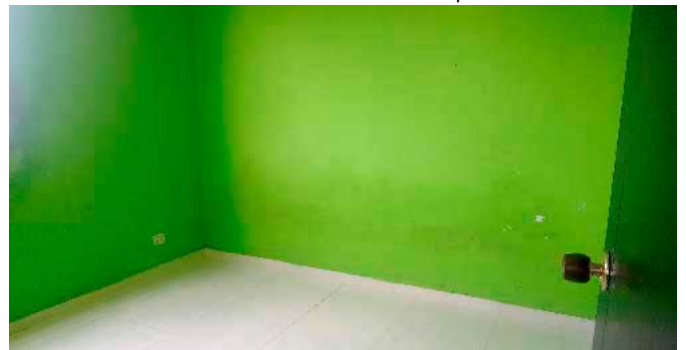
Zona de Ropas



Estudio

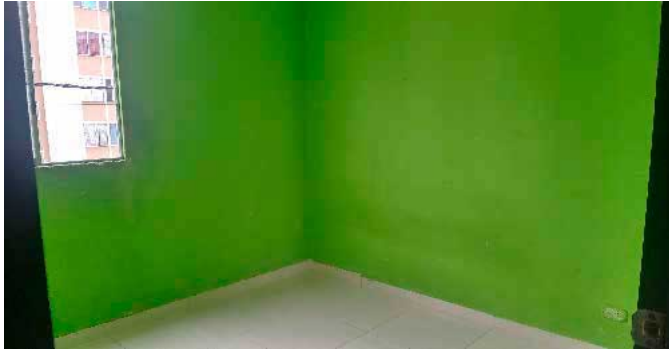


Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061714899-V2



PIN de Validación: acdf0a4e



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



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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: acdf0a4e



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



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

acdf0a4e

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1061714899-V2 M.I.: 120-154080

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240402635591647171

Nro Matrícula: 120-194080

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-21912

Impreso el 2 de Abril de 2024 a las 06:12:20 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: 15-01-2014 RADICACIÓN: 2014-120-6-305 CON: ESCRITURA DE: 23-12-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 305 con area de CONSTRUIDA 41,15 M2.- coeficiente de propiedad 2.45% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4232, 2013/12/23, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL- FIDUBOGOTA S.A., ADQUIERE EL INMUEBLE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE INVERSIONES SAN URIEL & CIA. S. EN C. ANTES SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., SEGUN ESCRITURA #1.003 DEL 19-04-2.013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-04-2.013, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-189324.-----ACLARADA POR LA ESCRITURA #1.289 DEL 25-06-2.013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CALI, REGISTRADA EL 24-07-2.013.

SEGUNDO.- LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL- FIDUBOGOTA S.A, REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA NO.3267 DE 18-10-2013 NOTARIA 3A.POPAYAN, REGISTRADA EL 31-10-2013 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-189324 DE LA CUAL SE SEGREGO LA MATRICULA 120-192688

TERCERO.- LA SOCIEDAD INVERSIONES SAN URIEL Y CIA. S. EN C., POR ESCRITURA #588 DEL 12-03-2.013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-03-2.013, BAJO MATRICULA # 120-178368, EFECTUA DIVISION MATERIAL EN CINCO LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS #120-189321 A 120-189325.

CUARTO.- POR ESCRITURA #2.940 DE 10-11-2.009 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-11-2009, BAJO LA MATRICULA #120-175380, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-178368.

QUINTO.- POR ESCRITURA #263 DE 03-02-2009 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYA, REGISTRADA EL 22-04-2009, BAJO LA MATRICULA #120-170103, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-175380.

SEXTO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DESENGLOBE QUE HIZO MEDIANTE LA ESCRITURA #1.735 DE 28-09-2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-10-2007, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-170103.

SEPTIMO.- POR ESCRITURA # 1.971 DE 19-9-2006 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 17/11/2006, BAJO MATRICULA # 120-166225, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA # 120-166225.

OCTAVO.- POR ESCRITURA # 3.017 DE 16-12-2005 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-01-2006, BAJO MATRICULA # 120-160297, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA # 120-160297.

NOVENO.- POR ESCRITURA # 2.612 DE 18-07-2000 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 09-05-2001, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE.

DECIMO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A 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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240402635591647171

Nro Matrícula: 120-194080

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-21912

Impreso el 2 de Abril de 2024 a las 06:12:20 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

DECIMO PRIMERO.- POR ESCRITURA # 329 DE 15-02-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 EN EL FOLIO # 120-78061 CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX Y LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX S. EN C., ACLARARON LA ESCRITURA # 17 DE 1.991 EN EL SENTIDO DE EXPRESAR LOS LINDEROS CORRECTOS DEL INMUEBLE.

DECIMO SEGUNDO.- CLEMENTINA CHAUX, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JULIO CHAUX, CUYA HIJUELA TOMADA DE LA ESCRITURA # 851 DE 24-12-21 (SOBRE PROTOCOLIZACION) DE LA NOTARIA DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 02-04-28 EN EL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIOS 301 PARTIDA 332.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 52 C # 3 C - 7 APTO 305 3 PISO MULTIFAMILIAR 12 DEL PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 192688

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-2014 Radicación: 2014-120-6-305

Doc: ESCRITURA 4232 DEL 23-12-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A ¿VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL - FIDUBOGOTA S A.

NIT 8300558977

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-120-6-6363

Doc: ESCRITURA 1388 DEL 01-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$43,120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR EL FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 CODIGO CIVIL.

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL - FIDUBOGOTA S.A.

NIT# 8300558977

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-120-6-6363

Doc: ESCRITURA 1388 DEL 01-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240402635591647171

Nro Matrícula: 120-194080

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-21912

Impreso el 2 de Abril de 2024 a las 06:12:20 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

DE: FONVIVIENDA

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-120-6-6363

Doc: ESCRITURA 1388 DEL 01-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

DE: FONVIVIENDA

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-120-6-6363

Doc: ESCRITURA 1388 DEL 01-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

A: A SU FAVOR, A FAVOR DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE, SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-2014 Radicación: 2014-120-6-6363

Doc: ESCRITURA 1388 DEL 01-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BENAVIDES IJAJI BARBARITA

CC# 34671642

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-03-2023 Radicación: 2023-120-6-3174

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICIONES RESOLUTORIAS DE PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR Y DERECHO DE PREFERENCIA REGISTRADOS POR ESCRITURA 1388 DEL 01/4/2014

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.

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

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-03-2023 Radicación: 2023-120-6-3174

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240402635591647171

Nro Matrícula: 120-194080

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-21912

Impreso el 2 de Abril de 2024 a las 06:12:20 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA REGISTRADO POR ESCRITURA
1388 DEL 01/4/2014

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.

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

DE: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

A: SU FAVOR, EL DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-03-2023 Radicación: 2023-120-6-3174

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR REGISTRADA POR
ESCRITURA 1388 DEL 01/4/2014

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.

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

A: BENAVIDES IJAJI BARBARITA

CC# 34671642

A: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-03-2023 Radicación: 2023-120-6-3174

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 05-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: MUÑOZ HOYOS BENJAMIN

CC# 6601128

A: MUÑOZ GALLARDO JOSE ARLEYO

CC# 4738808 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-03-2024 Radicación: 2024-120-6-3717

Doc: ESCRITURA 850 DEL 20-03-2024 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$43,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: MUÑOZ GALLARDO JOSE ARLEYO

CC# 4738808

A: GOMEZ ALBERT

CC# 1059910310 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240402635591647171

Nro Matrícula: 120-194080

Pagina 5 TURNO: 2024-120-1-21912

Impreso el 2 de Abril de 2024 a las 06:12:20 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-21912

FECHA: 02-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública