



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061699863_3

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE ARMANDO RONDON MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	1061699863
DIRECCIÓN	CALLE 4. 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CAMILO TORRES
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/04/2024
FECHA INFORME	24/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	49 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN CARLOS ROJAS QUIROZ
NUM.	5072 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Popayán
ESCRITURA	
CEDULA	0105005400240000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	190012240075 del 27 de Marzo de 2024
NOMBRE DEL CO	N/A
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIST	No Tiene
RACIÓN	

M. INMOB.	N°
120-37119	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la urbanización Camilo Torres, con cercanía al Cementerio Central y el Aeropuerto Guillermo León Valencia.
Al inmueble se llega así: Se accede por la Calle 5, luego por la carrera 27, se dirige a la Calle 4A.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	8
Comedor	2	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	No
Portería	No			tora	
ZonaVerde	No	Tanque	No	Cancha	No
Aire	No	Shut	No	Citofono	No
		Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 447,113,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 447,113,500

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. Nota 1: El predio presenta una área construida de 311.8 m², de los cuales 211.6 (segundo piso y terraza), corresponden a áreas recientemente construidas y no se aporta licencia. Para efectos del avalúo, se liquida el área de construcción permitida por norma. Nota 2: El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a principio de mayo para saber si cambio o se mantiene.

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

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-2
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	133.25	Frente	6.50
Forma	RECTANGULAR	Fondo	20.50
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 06 de 2002
Antejardín	2.5 M
Uso principal	Residencial AR-2
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	9m2
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133.25
AREA CONSTRUIDA	M2	81

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	134
AREA CONSTRUIDA	M2	81
AVALUO CATASTRAL 2021	PESOS	\$29.675.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133.25
AREA PISO 1	M2	100.20
AREA PISO 2	M2	105.80
AREA PISO 3	M2	105.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133.25
AREA PISO 1	M2	100.2
AREA PISO 2	M2	105.8
AREA PISO 3	M2	105.8

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	0-100
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:	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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Optimo
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	51
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 4. 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1975

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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. El predio en su primer piso tiene una vetustez de 49 años, sin embargo, el piso 2 y la terraza se construyeron en el año 2023 y 2024.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	133.25	M2	\$670,000.00	19.97%	\$89,277,500.00
Area Construida	Primer piso	100.20	M2	\$1,470,000.00	32.94%	\$147,294,000.00
Area Construida	Segundo piso	105.8	M2	\$1,470,000.00	34.78%	\$155,526,000.00
Area Construida	Terraza	105.8	M2	\$520,000.00	12.30%	\$55,016,000.00
TOTALES					100%	\$447,113,500

Valor en letras

Cuatrocientos cuarenta y siete millones ciento trece mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$447,113,500

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

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

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: El inmueble se encuentra cerca a zona comercial de alta confluencia, cerca a colegios, iglesias, cementerio central . el sector esta consolidado y el barrio Camilo Torres esta cerca al centro de la ciudad. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencillas, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Cuenta con dos unidades habitacionales.

Acabados: El inmueble presenta acabados en pisos, muros y cielos en primer piso y segundo, no cuenta con puertas internas, no hay closets ni acabado de piso en escaleras internas, el tercer piso no cuenta con acabados solo cuenta con muros a altura media, en ladrillo visto, si tiene cubierta en teja metálica y traslúcida en la escalera, en fachada se tiene muros pañetados y puertas y ventanas metálicas, balcón en vidrio.

Áreas: Área de terreno tomada de la documentación suministrada de 133.25 M2, el área de terreno medida en campo es de 133.25 M2, Área construida medida en campo es de 311.80 m². En visita se evidencia que el segundo piso y la terraza corresponden a construcciones recientes (terrazza aún en construcción), de las cuales no se aporta licencia de construcción respectiva. Para efectos del avalúo, se liquida el área de construcción permitida por norma.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	camilo torres	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3196628041	133.25	130	\$1,450,000	\$188,500,000
2	camilo torres	\$329,900,000	0.95	\$313,405,000	310 5117275	164	164	\$1,250,000	\$205,000,000
3	camilo torres	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3117085408	130	130	\$1,180,000	\$153,400,000
Del inmueble						133.25	311.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$96,500,000	\$724,203	1.0	1.0	1.00	\$724,203
2	\$108,405,000	\$661,006	1.0	1.0	1.00	\$661,006
3	\$84,100,000	\$646,923	1.0	1.0	1.00	\$646,923
					PROMEDIO	\$677,377.27
					DESV. STANDAR	\$41,158.76
					COEF. VARIACION	6.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$670,000.00	AREA	133.25	TOTAL	\$89,277,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,470,000.00	AREA	311.8	TOTAL	\$458,346,000.00
VALOR TOTAL	\$547,623,500.00					

Observaciones:

Se toman ofertas de casas en venta en el mismo sector, ya que se trata de una ubicación central en el municipio. **Nota 1:** Las ofertas no cuentan con condiciones de acabados similares, ya que el predio objeto de avalúo presenta remodelaciones y ampliaciones recientes. **Nota 2:** Para el valor de la construcción, se utiliza el método de reposición, discriminando área por condiciones constructivas y de acabados.

Enlaces:

1-<https://casas.troyit.com.co/listing/gea-venta-casa-1-piso-camilo-torres-popayan.53538d2d-2797-33ec-b5c3-732583e7975a>

2-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3517-39034046fa3d-9fc7-e585a70a-7e69?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6d3c5a3a-e8c7-4312-8c47-f4d6ce0977c5

3-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-365d-c8fb614097a7-ae6e-a43800bf-f812?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=7b92461f-d24b-45cc-803c-0bc3f076bb24

REPOSICION

tercer piso terraza

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	105.80
Area construida vendible	105.80
Valor M2 construido	\$566,000
Valor reposición M2	\$59,882,800
Valor reposición presupuesto M2	\$566,000
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$566,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	8.55 %
Valor reposición depreciado	\$517,607
Valor adoptado depreciado	\$520,000
Valor total	\$55,016,000

primer y segundo piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	210.2
Area construida vendible	206.6
Valor M2 construido	\$1,472,000
Valor reposición M2	\$304,115,200
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,464,640
Valor adoptado depreciado	\$1,470,000
Valor total	\$303,702,000

Observaciones: La construcción cuenta con remodelaciones recientes en la totalidad de la construcción, por lo tanto, se valora el primer y segundo piso, de construcción con el mismo valor, ya que presentan condiciones similares de acabados.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4, 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES | CAMILO TORRES | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.450004822578731

Longitud:-76.62406583662585

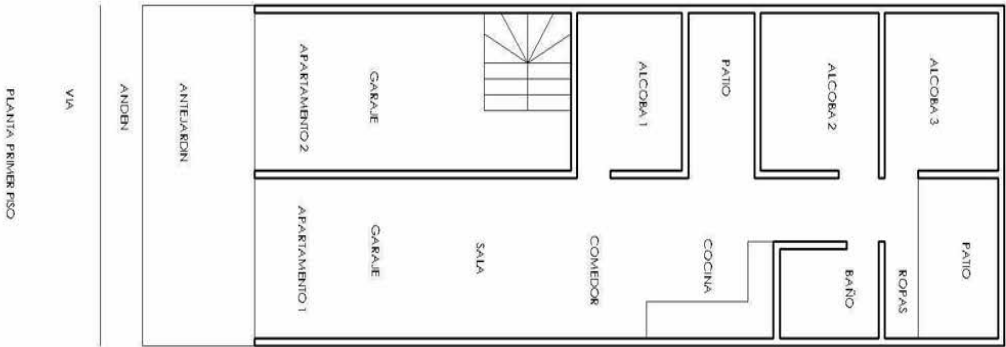
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 0.0174´´

Longitud:76° 37´ 26.637´´

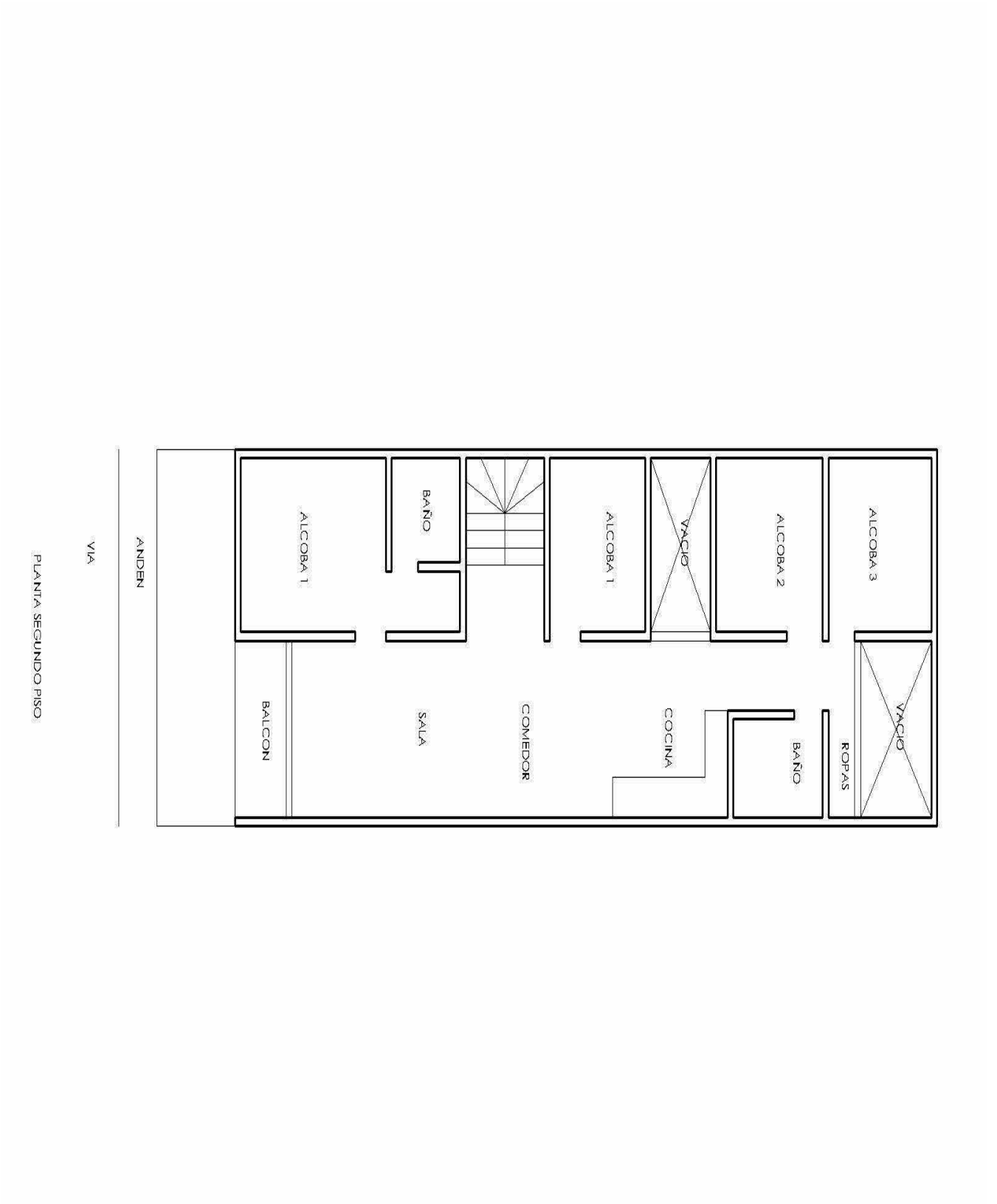


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

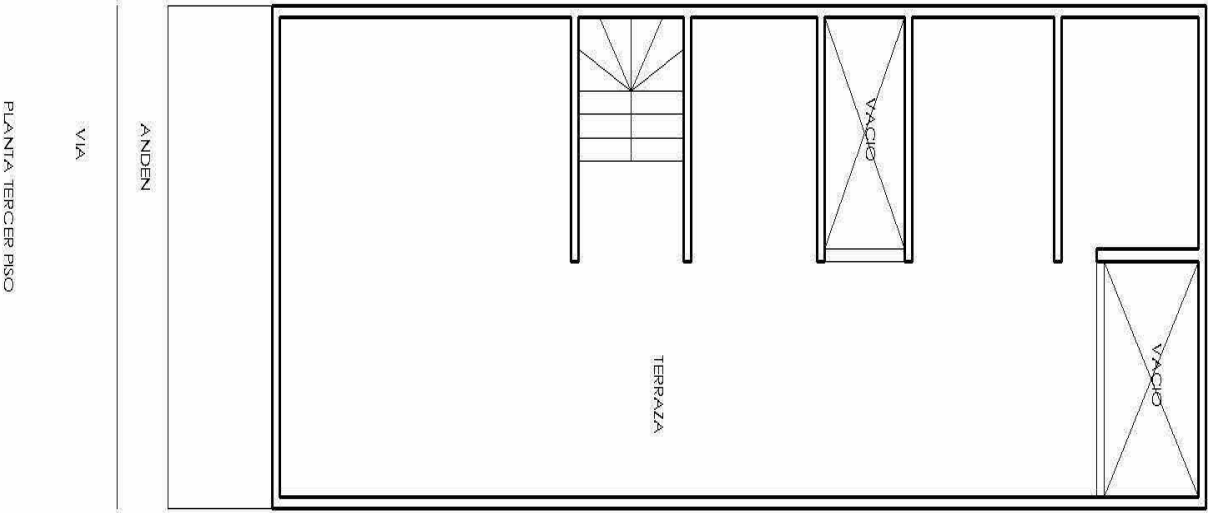


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón

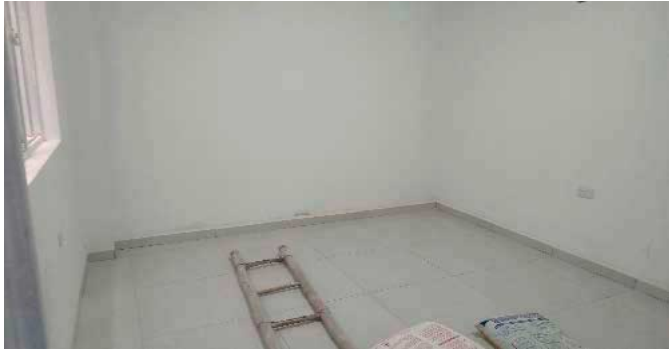


Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

TABLA 11.

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR INDIVIDUAL				
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² FRENTE ML	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Ocupación: Será la resultante después de establecer el área de antejardín y patio (deberá exigirse la inclusión de patios adicionales internos en caso de ser necesario iluminar y ventilar espacios) y/o aislamiento(s).
Todas las áreas de actividad	Se aceptará el frente y área que presente el lote	3 pisos	200%	

Acuerdo o Decreto

TABLA 6. AISLAMIENTOS

USO RESIDENCIAL.	AR-5/4	AR-3	AR-2	AR-1
Aislamiento Frontal o Antejardín.				
Unifamiliar , bifamiliar y multifamiliar.	3.50	3.00	2.50	1.50
Multifamiliar, 14.00 metros o más de fachada principal, después del paramento a partir del tercer piso. (1)	2.00	2.00	2.00	2.00

Acuerdo o Decreto

Aislamiento Posterior. (2)				
Unifamiliar y Bifamiliar.	3.00 x 3.00	3.00 x 3.00	3.00 x 3.00	3.00 x 3.00
Multifamiliar. (3)	Hasta 5 pisos: 3.00		Más de 5 pisos: 4.00	

Acuerdo o Decreto

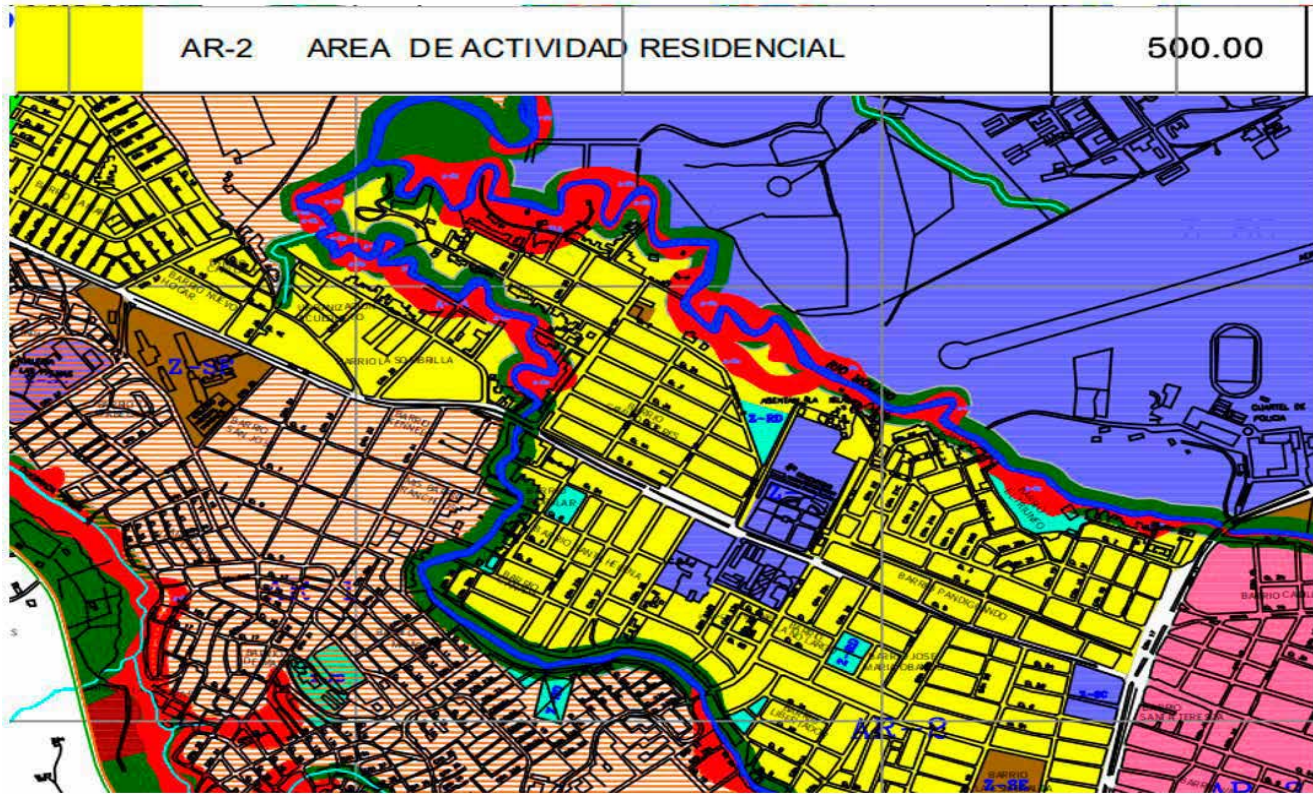
TABLA 12 .

ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	180	10	3 pisos	200%	80%
AR-4	144	8			
AR-3	112	7			
AR-2	84	6			
AR-1	60	5			
Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18.					
Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.					

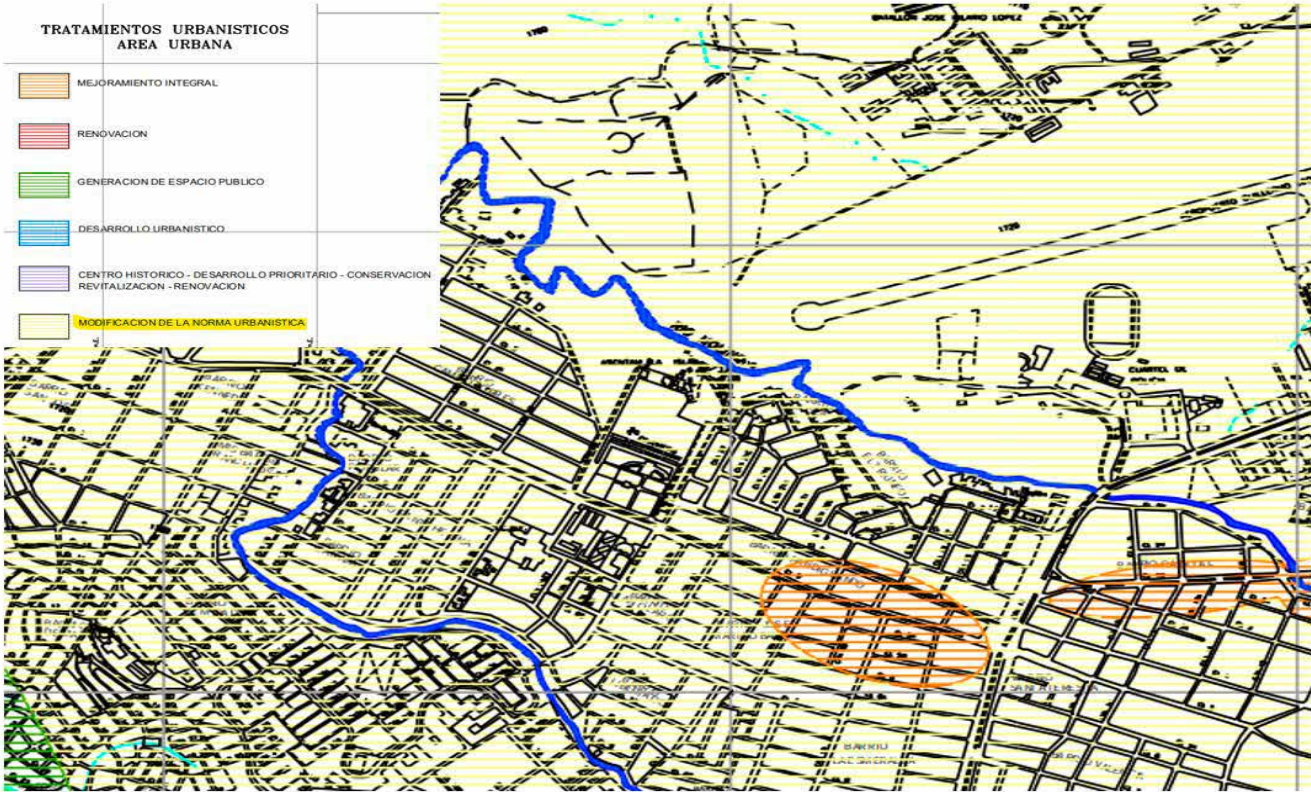
Plano Uso de suelo-actividad



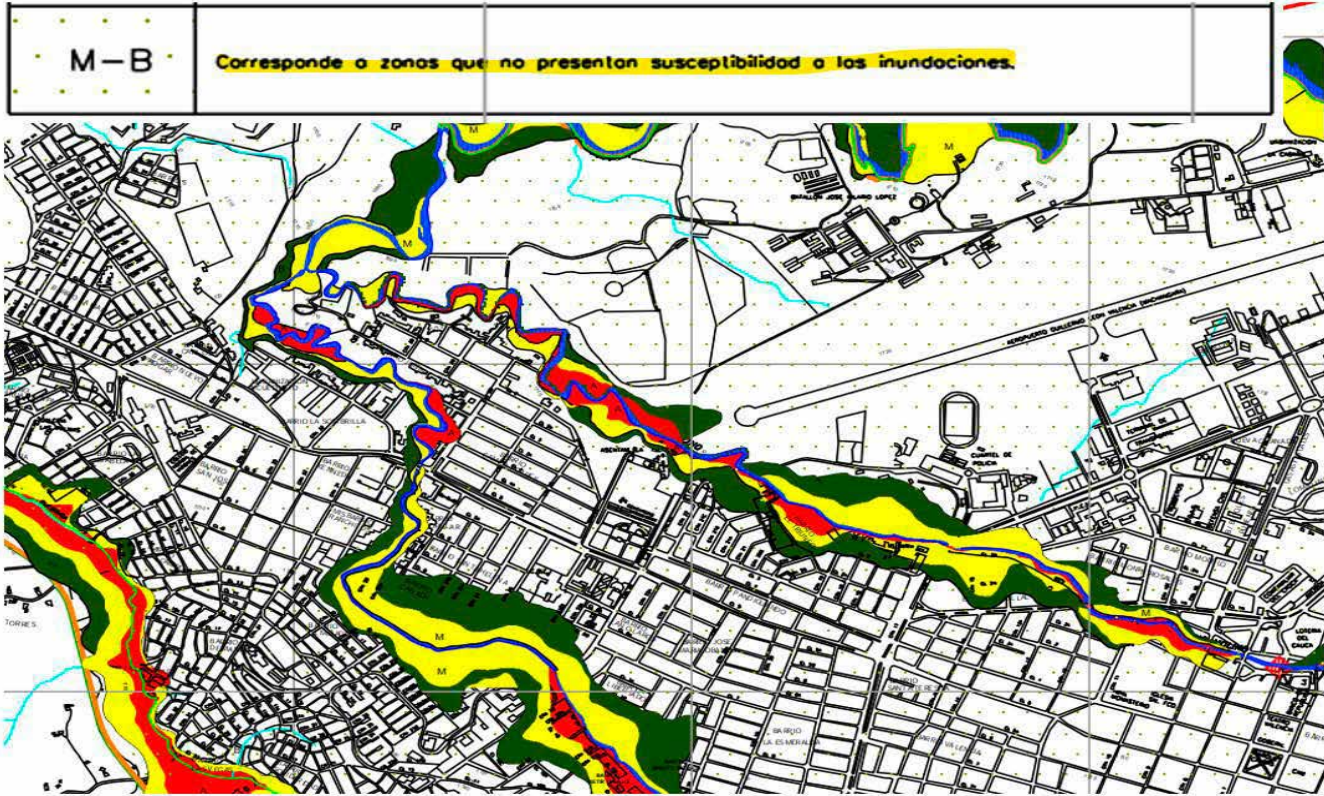
Plano Uso de suelo-actividad



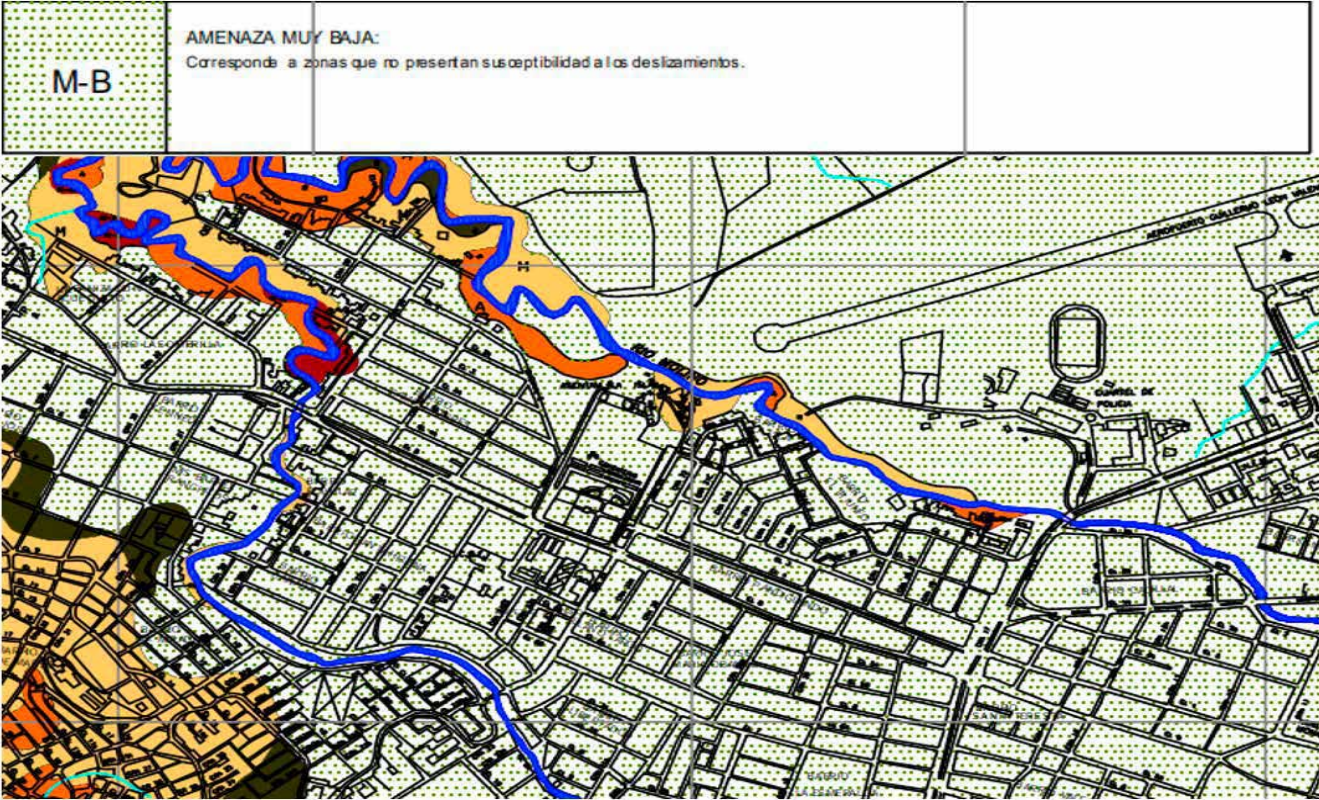
Plano Tratamiento urbanistico



Plano de riesgos



Plano de riesgos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1061699863_3



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-1061699863_3 M.I.: 120-37118

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240312821190897303

Nro Matrícula: 120-37119

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-18172

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 03:22:37 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: 12-01-1982 RADICACIÓN: CON: SIN INFORMACION DE: 04-01-1982

CODIGO CATASTRAL: 0105005400240000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION: 133,25 METROS2.- "POR EL NORTE: EN 6.50 METROS CON LOTE #30; POR EL SUR: CON LA CALLE 4. EN 6.50 METROS LINEALES; POR EL OCCIDENTE CON LOTE #11 EN 20.50 METROS LINEALES; ORIENTE CON EL LOTE #13 EN 20.50 METROS".-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DE 10.12.71. ESCRITURA #1805 DE 22.11.71.- NOTARIA 1. POPAYAN. COMPRAVENTA EN MAYOR EXTENSION. MODO DE ADQUISICION. DE: SOCIEDAD URBANIZACION CAMILO TORRES LTDA. A: SOCIEDAD INGENIEROS Y ARQUITECTOS LIMITADA "INAL LTDA" L.1.T.7. FLS.497 PDA. 3312 SEGUNDO.-REGISTRO DE 04.01.66. ESCRITURA #1912 DE 17.12.65. NOTARIA 1. POPAYAN. APOORTE A SOCIEDAD EN MAYOR EXTENSION. MODO DE ADQUISICION.- DE: GRUESO DE MOSQUERA, MABEL DEL SOCORRO CC.#25.252.085 DE: GRUESO ORTEGA, REYNALDO DE: GRUESO ORTEGA, AURELIO DE: GRUESO ORTEGA, FABIO EDUARDO 4.605.943 DE: GRUESO ORTEGA, JULIA EMMA 25.264.660 DE: ORTEGA DE GRUESO, ANA JULIA 25.252.086 A: SOCIEDAD PARCELACION TORRES L.1.T.1. PARES FLS.339 PDA.4. TERCERO.- REGISTRO DE 30.03.71. ESCRITURA #411 DE 16.03.71 NOTARIA 1. POPAYAN. CAMBIO DE NOMBRE.- DE: SOCIEDAD PARCELACION TORRES A: URBANIZACION CAMILO TORRES LTDA L.1. T. 1.FLS. 452 PDA.289 CUARTO.- REGISTRO DE 10.08.71. RESOLUCION #1829 DEL 01.07.71.- SUPERINTENDENCIA BANCARIA, POR LA CUAL SE CONCEDIO PERMISO PARA DESARROLLAR UN PLAN DE URBANIZACION INTEGRADO POR 280 LOTES Y PARA ENAJENARLOS.- DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA A: SOCIEDAD URBANIZACION CAMILO TORRES L.1.T.5. FLS.266 PDA.2057 QUINTO.- REGISTRO DE 25.09.58.- SENTENCIA DE 20.08.58.- JUZGADO 1.CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN.- ADJUDICACION SUCESION.- MODO DE ADQUISICION. DE: GRUESO ARBOLEDA, FABIO A: GRUESO DE MOSQUERA, MABEL DEL SOCORRO A: ORTEGA DE GRUESO ANA JULIA A: GRUESO ORTEGA, REYNALDO A: GRUESO ORTEGA, AURELIO A: GRUESO ORTEGA, FABIO EDUARDO A: GRUESO ORTEGA, JULIA EMMA L.1. T. 6. FLS. 202 PDA.200 SEXTO.- REGISTRO DE 01.08.73.- RESOLUCION #1948 DEL 04.07.73.- SUPERINTENDENCIA BANCARIA.- POR LA CUAL SE CONCEDIO PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE URBANIZACION INTEGRADO POR 203 LOTES Y PARA ENAJENARLAS.- DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA A: URBANIZACION CAMILO TORRES LTDA. L.1 T.3 FLS.65 PDA.863

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4. 27-46 CASA LOTE 12 MANZANA 14 URB. CAMILO TORRES

2) CL 4 A # 27 - 46 CASA LT 12 MZ 14

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-02-1972 Radicación:



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

Certificado generado con el Pin No: 240312821190897303

Nro Matrícula: 120-37119

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-18172

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 03:22:37 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

Doc: ESCRITURA 83 DEL 27-01-1975 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD INGENIEROS Y ARQUITECTOS LTDA. INAL LTDA".

A: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 464 DEL 04-04-1975 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$24,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-04-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 464 DEL 04-04-1975 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ADMINISTRACION

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

DE: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-02-1990 Radicación: 1084

Doc: ESCRITURA 263 DEL 08-02-1990 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#464 DE 04-04-75

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-1990 Radicación: 1084

Doc: ESCRITURA 263 DEL 08-02-1990 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 840 CANCELACION ADMINISTRACION ESC.#464/75

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542



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

Certificado generado con el Pin No: 240312821190897303

Nro Matrícula: 120-37119

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-18172

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 03:22:37 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-120-6-11008

Doc: ESCRITURA 2301 DEL 12-09-2011 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MOSQUERA FRANCISCO ALIRIO

CC# 4603542

A: MOSQUERA HUGO ANTONIO

CC# 4605858 X

A: MOSQUERA MARIA STELLA

CC# 29082303 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-120-6-12130

Doc: ESCRITURA 3148 DEL 28-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MOSQUERA HUGO ANTONIO

CC# 4605858

DE: MOSQUERA MARIA STELLA

CC# 29082303

A: MOSQUERA GONZALEZ HUGO NELSON

CC# 76309042 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-120-6-12130

Doc: ESCRITURA 3148 DEL 28-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MOSQUERA GONZALEZ HUGO NELSON

CC# 76309042 X

A: FONDO SOCIAL DE VIVIENDA DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

NIT# 8300851297

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-120-6-11216

Doc: ESCRITURA 749 DEL 08-03-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$75,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, INSCRITA CONFORME ESCRITURA
NUMERO 3148 DEL 28/9/2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

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

DE: FONDO SOCIAL DE VIVIENDA DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

NIT# 8300851297

A: MOSQUERA GONZALEZ HUGO NELSON

CC# 76309042 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-120-6-11216

Doc: ESCRITURA 749 DEL 08-03-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$78,000,000

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240312821190897303

Nro Matrícula: 120-37119

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-18172

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 03:22:37 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: MOSQUERA GONZALEZ HUGO NELSON

CC# 76309042

A: REBOLLEDO RINCON YINNA BANESSA

CC# 1061706770 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-01-2022 Radicación: 2022-120-6-825

Doc: ESCRITURA 5072 DEL 29-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$78,000,000

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: REBOLLEDO RINCON YINNA BANESSA

CC# 1061706770

A: ROJAS QUIROZ JUAN CARLOS

CC# 1086695618 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-120-3-328

Fecha: 07-04-2021

CORREGIDO: DIRECCION - CALLE 4A # 27-46 - (VALE - CONFORME ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-18172

FECHA: 12-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DORIS AMPARO AVILES FIESCO

REGISTRADORA PRINCIPAL