



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059907639

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	JHONIER MAURICIO BURBANO ZUNIGA		FECHA VISITA	02/05/2024	
NIT / C.C CLIENTE	1059907639		FECHA INFORME	10/05/2024	
DIRECCIÓN	CL 62 A NORTE # 13 - 58 CASA LT 132 MZ 5		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda	
SECTOR	Urbano Estrato 2		EDAD (AÑOS)	27 años	
BARRIO	Urbanización Santiago de Cali		REMODELADO		
CIUDAD	Popayán		OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Cauca		TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA				
IDENTIFICACIÓN	34571272				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SUANGELA SANCHEZ SOLARTE			
NUM.	1420 Escritura De	#NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			30/04/2015
CIUDAD	Popayán		DEPTO	Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	010104770028000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
120-110519	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Sector del barrio Santiago de Cali.
 Al inmueble se llega así: Sobre la carrera 17 ingresa a la calle 63 norte y luego toma la carrera 15 y encuentra la calle 62A norte peatonal
 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	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

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 188,317,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 188,317,000

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-2 (Zona 6)
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	NA

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002
Antejardín	3 ML
Uso principal	Residencial AR-2 (Zona 6)
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	9m2
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	119
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$76.719.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	53	AREA PISO 1	M2	53
AREA PISO 2	M2	58.8	AREA PISO 2	M2	58.80
AREA PISO 3	M2	13	AREA PISO 3	M2	13

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

	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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 62 A NORTE # 13 - 58 CASA LT 132 MZ 5

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$570,000.00	21.79%	\$41,040,000.00
Area Construida	Piso 1	53	M2	\$1,260,000.00	35.46%	\$66,780,000.00
Area Construida	Piso 2	58.8	M2	\$1,260,000.00	39.34%	\$74,088,000.00
Area Construida	Piso 3	13	M2	\$493,000.00	3.40%	\$6,409,000.00
TOTALES					100%	\$188,317,000

Valor en letras

Ciento ochenta y ocho millones trescientos diecisiete mil 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 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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: 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 Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Estar: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas metálicas y ventanería, rejas en hierro forja y tubería cuadrada.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida en el presente informe el área de construcción medida en sitio, ya que corresponde al área de construcción permitida por norma.

NOTA: En inspección se verificó que el acceso al segundo piso se realiza a través del primer piso, ya que se encuentran al fondo del predio, es decir, los dos pisos NO son unidades independientes. Se deja constancia de que se podría realizar el acceso por medio de escaleras que se instalen en el antejardín, no obstante, no corresponde a una situación que se haya verificado en la visita. Por lo tanto, en inspección se revisó que el inmueble corresponde a una unidad habitacional.

NOTA: El predio cuenta con reja de doble altura como cerramiento del antejardín, de acuerdo con lo inspeccionado, se evidencia que se trata de una condición normal en el sector, ya que se logra encontrar más predio con cerramiento de las mismas características constructivas. Por otro lado, se trata de un cerramiento que permite la visibilidad, conserva niveles de transparencia aceptables y no obstruye a los predios vecinos, además, se trata de una tipología constructiva de fácil remoción, sin afectar la estructura o estabilidad del predio valorado.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	el uvo	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	312 8617346	72	72	\$1,500,000	\$108,000,000
2	el uvo	\$239,999,000	0.95	\$227,999,050	310 4426240	72	125	\$1,500,000	\$187,500,000
3	bellohorizonte	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	3148779909	72	140	\$1,100,000	\$154,000,000
4	villa del norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3166289389	72	72	\$1,500,000	\$108,000,000
Del inmueble					72	124.8			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,250,000	\$545,139	1.0	1.0	1.00	\$545,139
2	\$40,499,050	\$562,487	1.0	1.0	1.00	\$562,487
3	\$40,750,000	\$565,972	1.0	1.0	1.00	\$565,972
4	\$44,000,000	\$611,111	1.0	1.0	1.00	\$611,111
				PROMEDIO	\$571,177.26	
				DESV. STANDAR	\$28,138.50	
				COEF. VARIACION	4.93%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$570,000.00	AREA	72	TOTAL	\$41,040,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,260,000.00	AREA	124.8	TOTAL	\$157,248,000.00
VALOR TOTAL		\$198,288,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/broker-casa-esquinera-en-venta-urbanizacion-sector-uvvopayan.54131e80-2cfe-34a3-ad6d-02711008d1d4>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7275-44ef75bd1db0-87ec-18f4deb-5b7fpaqe=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=14df0512-3ef3-4de2-b78c-5f41a194ace5

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bello-horizonte/popayan/8038867>

4.-<https://www.inmhabitad.com/property/villa-del-norte/casa-esquinera-villa-del-norte/>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125
Area construida vendible	125
Valor M2 construido	\$1,740,526
Valor reposición M2	\$217,565,750
Valor reposición presupuesto M2	\$1,740,526
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,653,500
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	23.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,259,140
Valor adoptado depreciado	\$1,260,000
Valor total	\$157,500,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 62 A NORTE # 13 - 58 CASA LT 132 MZ 5 | Urbanización
Santiago de Cali | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

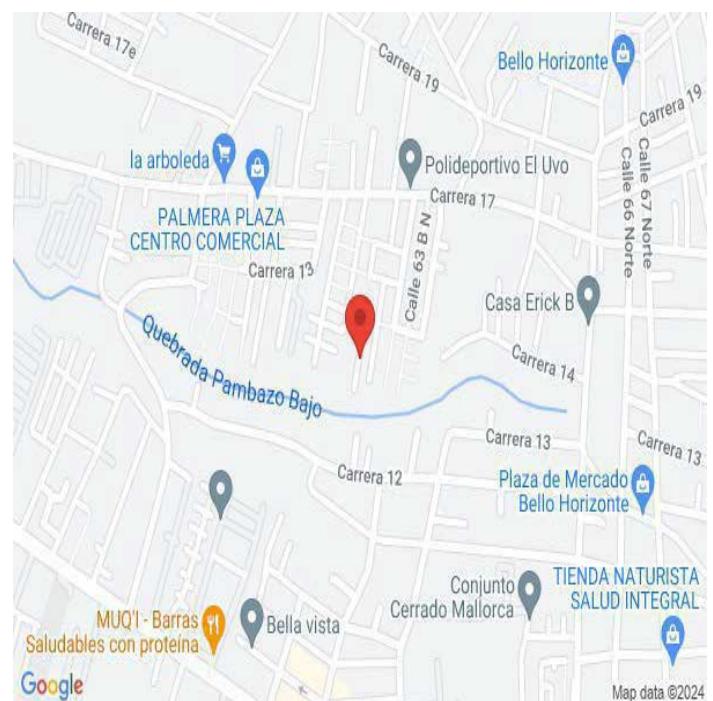
Latitud: 2.486380

Longitud: -76.573824

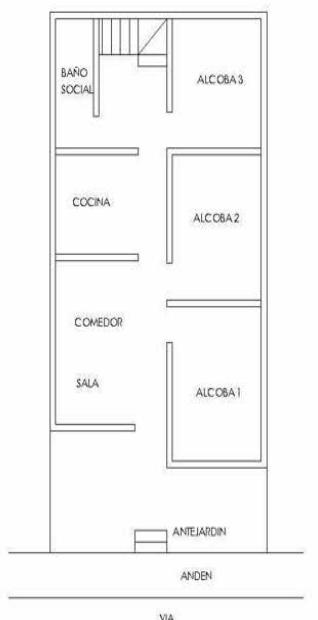
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29' 10.968''

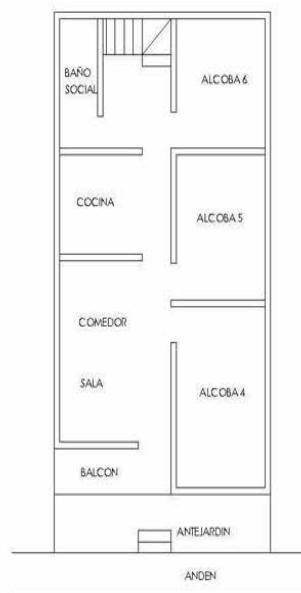
Longitud: 76° 34' 25.7664''



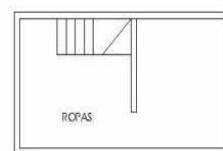
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PISO 1



PISO 2



PISO 3

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



antejardin



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



FOTOS General

Baño Social 1

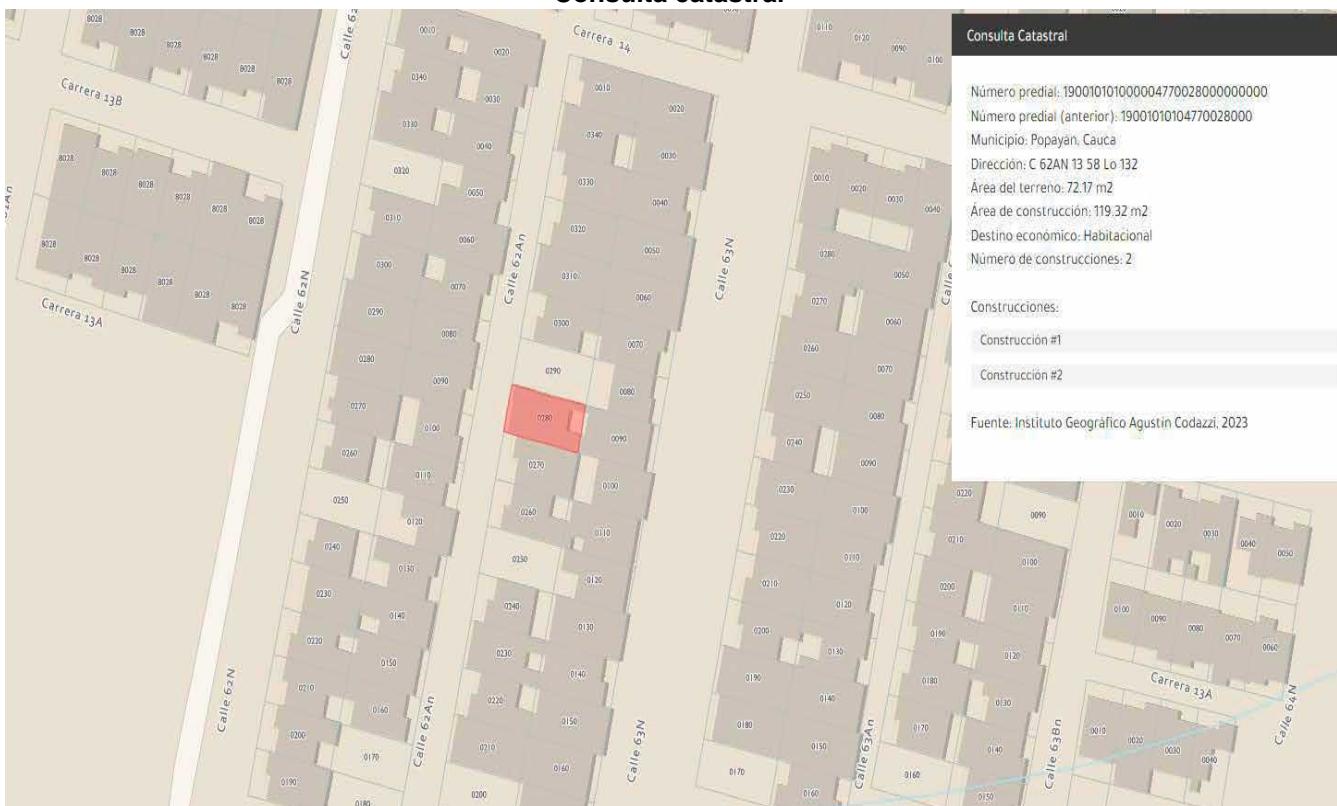


Baño Social 2



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta catastral

Buscar Predios
REFERENCIA CATASTRAL
INGRESE REFERENCIA CATASTRAL

Información del Predio

Referencia Catastral 010104770028000	Destino HABITACIONAL	Referencia Catastral: 010104770028000
Matrícula Inmobiliaria 120-110519	Dirección C 62AN 13 58 Lo 132	Mat. Inmobiliaria: 120-110519
Información Detallada		Dirección: C 62AN 13 58 Lo 132 Destino: HABITACIONAL Tipo: URBANO Clase: Estrato: 02 Propietario: (*****4070) - SUAN*****ARTE A. Terreno: 0 Ha - 72 Mts. A. Edificada: 119 Mts. Ult. Vigencia: 2024 Ult. Avaluo: 76.719.000

Estado Financiero
Historial de Pagos
Notificaciones Jurídicas

Cerrar

Haga clic en los siguientes botones para realizar un pago o imprimir Recibo de pago

Imprimir Recibo de pago
Imprimir Paz y Salvo
Imprimir Estado de Cuenta

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 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 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 sufren 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-1059907639



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 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 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-1059907639 M.I.: 120-110510

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240429461393678915

Nro Matrícula: 120-110519

Página 1 TURNO: 2024-120-1-32221

Impreso el 29 de Abril de 2024 a las 08:55:33 AM

"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 última página

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

FECHA APERTURA: 02-07-1996 RADICACIÓN: 7463 CON: ESCRITURA DE: 11-06-1996

CODIGO CATASTRAL: 010104770028000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-0477-0028-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA # 1940 DE 11-06-96 NOTARIA 2. DE POPAYAN. ESC.#66 DEL 23-01-97 NOTARIA 3 POPAYAN.- LOTE-CASA.- EXTENSION 72 M2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- EL MUNICIPIO DE POPAYAN, ADQUIRIO EL INMUEBLE EL CUAL ESTA INTEGRADO POR SEIS LOTES, POR COMPROVVENTA QUE DE ELLOS HIZO ASI: A)- DOS LOTES POR COMPROVVENTA A CAMILO ERNESTO SARRIA POR ESCRITURA # 1832 DE 27-06-94, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-12-94 BAJO MATRICULAS INMOBILIARIAS NS. 120-0008238 Y 120-0041789; B)- TRES LOTES POR COMPROVVENTA A CARMEN ELVIRA BASTIDAS VELASCO, POR ESCRITURA # 2679 DE 08-06-94, DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-06-94, BAJO MATRICULAS INMOBILIARIAS NS. 120-0057024, 120-0057025 Y 120-0057035; Y, C)- EL OTRO LOTE POR COMPROVVENTA A MERCEDES VELASCO DE BASTIDAS, POR ESCRITURA # 3433 DE 28-07-94 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 08-08-94, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0093069. SEGUNDO.- POR ESCRITURA # 1940 DE 11-06-96 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-06-96 BAJO MATRICULA # 120-0110387, EL MUNICIPIO DE POPAYAN, ENGLOBO LOS INMUEBLES. TERCERO.- CAMILO ERNESTO SARRIA OROZCO, ADQUIRIO LOS INMUEBLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL PRIMERO LITERAL A), ASI: A)- UNO POR COMPROVVENTA A CARMEN HELENA SARRIA OROZCO, POR ESCRITURA # 1668 DE 19-06-87 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN REGISTRADA EL 06-07-87, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0008238; Y, B)- EL OTRO LOTE POR COMPROVVENTA A LA MISMA CARMEN HELENA SARRIA OROZCO, POR ESCRITURA # 2236 DEL 11-08-87 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 02-10-87, BAJO MATRICULA # 120-0041789. CUARTO.-CARMEN HELENA SARRIA OROZCO , ADQUIRIO EL LOTE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, LITERAL A) POR COMPROVVENTA A LUIS PALOMINO ESPINOSA POR ESCRITURA # 690 DE 11-05-78 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 13-06-78 BAJO MATRICULA # 120-0008238. QUINTO.- LUIS PALOMINO ESPINOSA, ADQUIRIO EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO, POR COMPROVVENTA A LA SOCIEDAD INMOBILIARIA LTDA, POR ESCRITURA # 257 DE 29-02-72 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-04-72 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. FLS. 100, PDA. 949. SEXTO.- CARMEN HELENA SARRIA OROZCO, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL LITERAL B) DEL NUMERAL 3., POR COMPROVVENTA A MERCEDES VELASCO DE BASTIDAS, POR ESCRITURA # 1494 DEL 03-09-82 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-09-82, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0041789. SEPTIMO.- MERCEDES VELASCO DE BASTIDAS, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, POR COMPROVVENTA A LA SOCIEDAD INMOBILIARIA LTDA, POR ESCRITURA # 1872 DEL 05-12-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-05-75, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PARES, FLS 81, PDA. 60. OCTAVO.- CON FECHA 11-10-85, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 16-04-85 DEL JUZGADO 2. CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, BAJO MATRICULAS INMOBILIARIAS NS. 120-0057024, 120-0057025 Y 120-0057035, DENTRO DE LA SUCESION DE ABEL BASTIDAS BASTIDAS, EN LA CUAL SE ADJUDICARON LOS TRES LOTES MENCIONADOS EN EL NUMERAL PRIMERO, LITERAL B), A CARMEN ELVIRA BASTIDAS VELASCO , NATALIA BASTIDAS VELASCO Y A BEATRIZ EUGENIA BASTIDAS VELASCO. NOVENO.- POR ESCRITURA # 2198 DE 06-08-87 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-08-87 BAJO MATRICULA # 120-0057025, NATALIA BASTIDAS VELASCO, VENDIO EL LOTE QUE LE FUE ADJUDICADO A ELLA SEGUN NUMERAL ANTERIOR A CARMEN ELVIRA BASTIDAS VELASCO. DECIMO.- POR ESCRITURA # 849 DE 30-03-88 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 25-04-88 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0057024, BEATRIZ EUGENIA VELASCO, VENDIO EL LOTE QUE LE FUE ADJUDICADO SEGUN EL NUMERAL 8. A CARMEN ELVIRA BASTIDAS VELASCO. DECIMO PRIMERO.- MERCEDES VELASCO DE BASTIDAS, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL LITERAL C) DEL NUMERAL PRIMERO, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ABEL BASTIDAS, SEGUN SENTENCIA DEL 16-04-85, DEL JUZGADO 2. CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, REGISTRADA EL 11-10-85 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0057023. DECIMO SEGUNDO.- LOS INMUEBLES MENCIONADOS EN LOS NUMERALES 8. Y 11, FUERON ADQUIRIDOS EN MAYOR EXTENSION, POR



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

Certificado generado con el Pin No: 240429461393678915

Nro Matrícula: 120-110519

Página 2 TURNO: 2024-120-1-32221

Impreso el 29 de Abril de 2024 a las 08:55:33 AM

**"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

MERCEDES VELASCO DE BASTIDAS, ASI: A)- PARTE POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD INMOBILIARIA LTDA, POR ESCRITURA # 1872 DE 05-12-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-05-75, EN EL LIBRO 1, TOMO 3. PARES, FLS 81, PDA. 640; Y, B)- OTRA PARTE POR COMPRAVENTA A ASNORALDO PUNGO SALAZAR, POR ESCRITURA # 1491 DE 06-12-68 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-12-69 EN EL LIBRO 1. TOMO 6. FLS. 268, PDA. 2807.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 62A NORTE #13-58 LOTE #132 MANZANA #5 URBANIZACION "SANTIAGO DE CALI"

2) CL 62 A NORTE # 13 - 58 CASA LT 132 MZ 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 110387

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-1996 Radicación: 7463

Doc: ESCRITURA 1940 DEL 11-06-1996 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL

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

A: MUNICIPIO DE POPAYAN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-03-1997 Radicación: 1997-3186

Doc: ESCRITURA 66 DEL 23-01-1997 NOTARIA 3 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$3,382,303

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA -CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.-

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

DE: MUNICIPIO DE POPAYAN

CC# 34564590 X

A: GOLONDRINO PIZO MARIA

CC# 10545763 X

A: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-03-1997 Radicación: 1997-3186

Doc: ESCRITURA 66 DEL 23-01-1997 NOTARIA 3 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS - PARA TRANSFERIR EL INMUEBLE EN LOS 5 AIOS SIGUIENTES SE REQUIERE PERMISO DEL INURBE.-

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

A: GOLONDRINO PIZO MARIA

CC# 34564590 X

A: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO

CC# 10545763 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-03-1997 Radicación: 1997-3186

Doc: ESCRITURA 66 DEL 23-01-1997 NOTARIA 3 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240429461393678915

Nro Matrícula: 120-110519

Página 3 TURNO: 2024-120-1-32221

Impreso el 29 de Abril de 2024 a las 08:55:33 AM

"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 última página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GOLONDRINO PIZO MARIA CC# 34564590 X

DE: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO CC# 10545763 X

A: SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER..

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-05-2015 Radicación: 2015-120-6-7049

Doc: CERTIFICADO 121 DEL 30-04-2015 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA - ESCRITURA 66 DEL 23/1/1997
NOTARIA 3 DE POPAYAN CRG

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

A: GOLONDRINO PIZO MARIA CC# 34564590 X

A: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO - CC 10545763 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-05-2015 Radicación: 2015-120-6-7049

Doc: CERTIFICADO 121 DEL 30-04-2015 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 66 DEL 23/1/1997
NOTARIA 3 DE POPAYAN - CONSTITUIDO A FAVOR DE SUS HIJOS YA MAYORES DE EDAD. CRG

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

A: GOLONDRINO PIZO MARIA CC# 34564590 X

A: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO - CC 10545763 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-05-2015 Radicación: 2015-120-6-7051

Doc: ESCRITURA 1420 DEL 30-04-2015 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GOLONDRINO PIZO MARIA CC# 34564590

DE: MUÑOZ HUILA LUIS GERARDO - CC 10545763

A: SANCHEZ SOLARTE SUANGELA CC# 34554070 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-06-2023 Radicación: 2023-120-6-8545

Doc: ESCRITURA 2187 DEL 22-06-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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: 240429461393678915

Nro Matrícula: 120-110519

Página 4 TURNO: 2024-120-1-32221

Impreso el 29 de Abril de 2024 a las 08:55:33 AM

"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: SANCHEZ SOLARTE SUANGELA

CC# 34554070 X

A: GIRALDO GERALDO JHON FREDY

CC# 16137891

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-120-6-19020

Doc: CERTIFICADO 631 DEL 14-12-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, INSCRITA CONFORME ESCRITURA NUMERO 2187 DEL 22/6/2023

DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

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

DE: GIRALDO GERALDO JHON FREDY

CC# 16137891

A: SANCHEZ SOLARTE SUANGELA

CC# 34554070 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y REGISTRO
La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-32221 FECHA: 29-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)