



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061697602

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSCAR ANDRES OSPINO ASTUDILLO	FECHA VISITA	23/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061697602	FECHA INFORME	29/05/2024
DIRECCIÓN	KR 4 # 60 NORTE - 5 CASA LT EN	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 1	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	Los Ángeles	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCCUPANTE	Propietario
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	LUZ ANGELA ASTUDILLO ESPINOSA			
NUM.	2658 Escritura De #NOTARIA	Primera	FECHA	07/12/2001
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cauca	
CIUDAD	Popayán			
ESCRITURA				
CEDULA	190010002000000040424000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
120-131210	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La urbanización Los Ángeles.
Al inmueble se llega así: Se toma la carrera 5 y dobla a la derecha calle 61 norte hasta carrera 4 esquina
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo		Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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 123,431,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 123,431,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Predio en zona rural, según POT. Está a 130 m de la Carrera 5, la cual es el límite del casco urbano. Con cercanía a infraestructura urbana completa, cuenta con servicios públicos domiciliarios y vías pavimentadas.

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

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

NOMBRES Y FIRMAS



 FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
 Perito Actuante
 C.C: 34571272
 RAA: AVAL-34571272


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad de Vivienda y Recreación.
Uso Compatible Según Norma	Vivienda
Uso Condicionado Según Norma	Recreación
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	Zona de susceptibilidad muy baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza muy baja
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	119	Frente	8.5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.65

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 06 DEL 05 DE AGOSTO 2002
Antejardín	-
Uso principal	Área de Actividad de Vivienda y Recreación.
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	-
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	119
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117.62
AREA CONSTRUIDA	M2	70.42
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$16.438.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	119
AREA PISO 1	M2	42.90
AREA LIBRE PATIO CUBIERTA	M2	29.0

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	119
AREA CONSTRUIDA	M2	71.9

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 100-200
Asistencial	Regular 400-500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:

NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:

NO NO NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 4 # 60 NORTE - 5 CASA LT EN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	119	M2	\$538,000.00	51.87%	\$64,022,000.00
Area Construida	Casa	42.90	M2	\$1,035,000.00	35.97%	\$44,401,500.00
Area de Terreno	Cubierta patio	29	M2	\$517,500.00	12.16%	\$15,007,500.00
TOTALES					100%	\$123,431,000

Valor en letras

Ciento veintitrés millones cuatrocientos treinta y un mil Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$123,431,000**
 OFERTA Y DEMANDA
Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 006 (Constitución patrimonio de familia) del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: El inmueble se encuentra en conjunto abierto de vivienda, cuenta con zonas verdes y cercanía al centro recreativo de Comfacauca como zona recreativa de gran importancia del sector y ciudad. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Acabados: El inmueble se encuentra sin acabados, solo presenta enchapado parcial de muro y piso en baño social, y cocina con mesón enchapado con lavaplatos, muros, ladrillo a la vista, techo sin cielo raso, puertas y ventanería metálica. El área de patio y zona de ropa se encuentra cubierto por teja de zinc, y en su fachada cuenta con cerramiento en lámina de zinc, piso en tierra y muros en ladrillo visto como el resto del inmueble.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que es 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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	Villa del Norte	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3166289389	72	105	\$1,250,000	\$131,250,000
2	Villa del Norte	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	316 3841761	72	60	\$1,280,000	\$76,800,000
3	Villa del Norte	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3105117275	72	90	\$1,300,000	\$117,000,000
4	Villa del Norte	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	312 2446979	72	156	\$1,250,000	\$195,000,000
Del inmueble					119	76			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,500,000	\$618,056	1.0	0.90	0.90	\$556,250
2	\$41,950,000	\$582,639	1.0	0.9	0.90	\$524,375
3	\$39,750,000	\$552,083	1.0	0.90	0.90	\$496,875
4	\$52,000,000	\$722,222	1.0	0.8	0.80	\$577,778
				PROMEDIO	\$538,819.44	
				DESV. STANDAR	\$35,541.31	
				COEF. VARIACION	6.60%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$538,000.00	AREA	119	TOTAL	\$64,022,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,035,000.00	AREA	76	TOTAL	\$78,660,000.00
VALOR TOTAL		\$142,682,000.00				

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 interviniéntes de la misma.
 item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble evaluado, Ubicación: 0.90 por ser ubicación proxima al inmueble evaluado.
 el valor de terreno adoptado es el valor minimo.

Enlaces:1-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6817-9eb4-c44f3cb6-17d73ff2dbba-1274>2-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1a92-b2d7-1814d25-1e8ded92c424-77c0>3-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1184434519387765/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post4-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1130321898410563/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42.9
Area construida vendible	42.9
Valor M2 construido	\$1,472,000
Valor reposición M2	\$63,148,800
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	29.68 %
Valor reposición depreciado	\$1,035,110
Valor adoptado depreciado	\$1,035,000
Valor total	\$44,401,500

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 4 # 60 NORTE - 5 CASA LT EN | Los Ángeles | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.4750643065581546

Longitud: -76.56947086311975

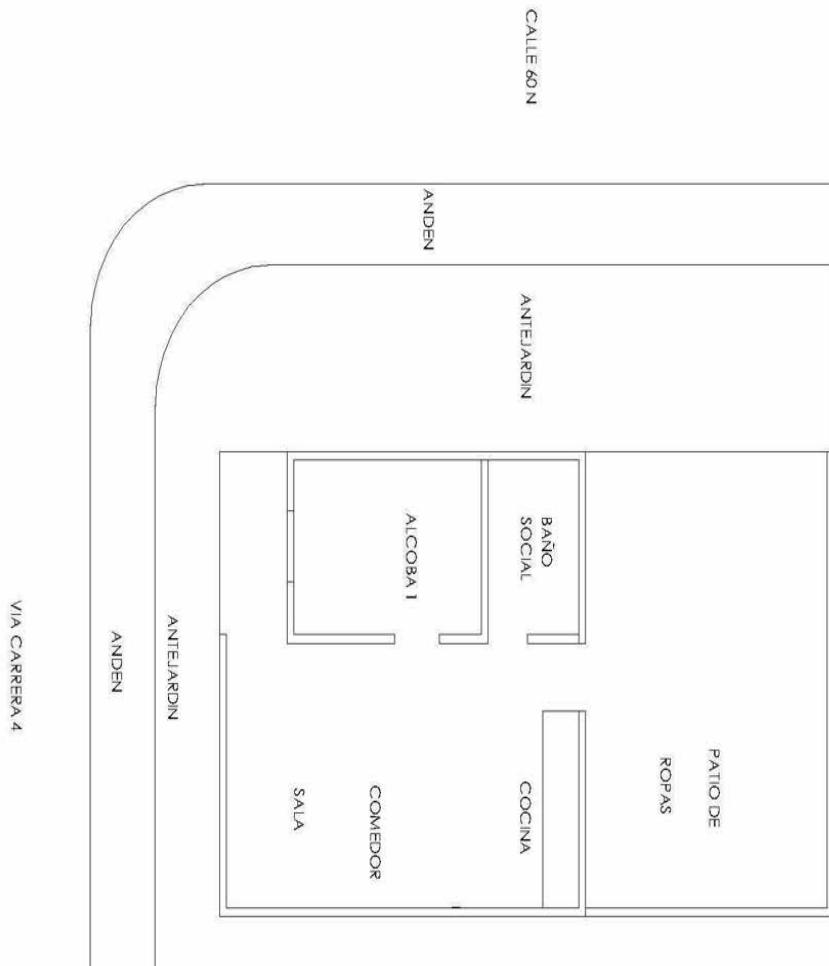
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 28' 30.2304''

Longitud: 76° 34' 10.095''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Zonas Verdes



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

EN MAPAS

Inicio Plataforma

Consulta Catastral

Número predial: 19001000200000004042400000000
Número predial (anterior): 19001000200040424000
Municipio: Popayán, Cauca
Dirección: K 4 60N 05 Lo 13 Bq A
Área del terreno: 117.62 m²
Área de construcción: 70.42 m²
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 2

Construcciones:

- Construcción #1
- Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

832075.249213 E 4602766.165443 (EPSG:9377)

IGAC

Consulta catastral

EN MAPAS

Inicio Plataforma

Consulta Catastral

Número predial: 1900100020000004042400000000
Número predial (anterior): 19001000200040424000
Municipio: Popayán, Cauca
Dirección: K 4 60 N 05 Lo 13 Bq A
Área del terreno: 117,62 m²
Área de construcción: 70,42 m²
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 2

Construcciones:

- Construcción #1
- Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

N. 1832140 670530. E. 4602487.998933 (EPSG:9377)

IGAC

Plano de Clasificación del suelo _ Urbano-Rural



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061697602



PIN de Validación: baf30ac6



<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: baf30ac6



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

baf30ac6

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1061697602 M.I.: 120-151210

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

Certificado generado con el Pin No: 240510260894289696

Nro Matrícula: 120-131210

Página 1 TURNO: 2024-120-1-35832

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 05:47:00 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 última página

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

FECHA APERTURA: 23-09-1999 RADICACIÓN: 1999-11465 CON: ESCRITURA DE: 20-09-1999

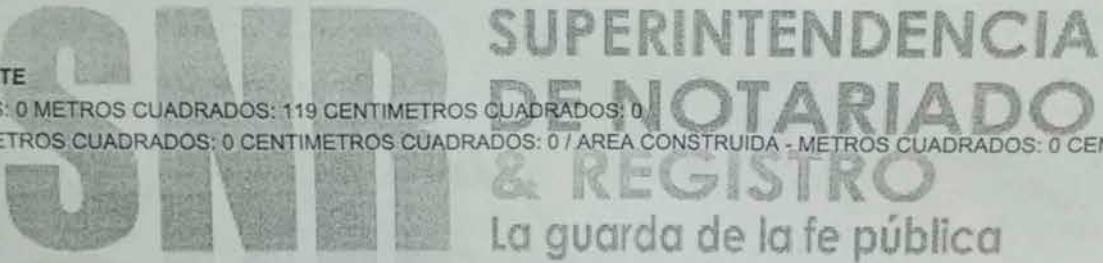
CODIGO CATASTRAL: 00-2-004-424 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2.960 de fecha 16-09-99 en NOTARIA 2 de POPAYAN LOTE # 13 BLOQUE A con area de 119 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).



AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 119 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
PRIMERO.- LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ADQUIRIO EL INMUEBLE EL CUAL ESTA INTEGRADO POR TRES LOTES, ASI:- -A)- UN LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 3.151 DE 04-10-94 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-11-94 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0096239; - - B)- OTRO LOTE POR COMPRAVENTA A VICTOR ANDRES CHAVARRO ANDRADE, POR ESCRITURA # 2.665 DE 31-07-96 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-08-96, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0111977; - - Y C)- EL OTRO LOTE POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS LTDA - MECOL LTDA., POR ESCRITURA # 5.640 DE 31-12-98 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-01-99, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0125403. ---- POR ESTA MISMA ESCRITURA REGISTRADA EL 26-01-99, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0128688, LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ENGLOBO LOS INMUEBLES ANTES MENCIONADOS. ---- SEGUNDO.- LA SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS LTDA - MECOL LTDA., ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL ORDINAL C) DEL NUMERAL PRIMERO, POR COMPRAVENTA A LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, POR ESCRITURA # 2.507 DE 02-06-98 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-06-98, BAJO MATRICULA # 120-0125403. --- TERCERO.- LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, POR COMPRAVENTA EN MAYOR EXTENSION A DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 3.151 DE 04-10-94 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-11-94 BAJO MATRICULA # 120-0096239. --- CUARTO.- DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, ADQUIRIO UN PREDIO MAYOR, DEL CUAL HACEN PARTE LOS LOTES MENCIONADOS EN EL ORDINAL A) DEL NUMERAL PRIMERO Y NUMERAL ANTERIOR, POR COMPRAVENTA A SANDRA LORENA MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 7.369 DE 09-11-93 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-11-93 BAJO MATRICULA # 120-0090186. --- QUINTO.- SANDRA LORENA MOROCHO BENITEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, POR ESCRITURA # 476 DE 22-02-89 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-03-89, BAJO MATRICULA # 120-0069964. --- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA # 2.381 DE 14-08-89 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 05-09-89, BAJO MATRICULA # 120-0069964. ---- SEXTO.- BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE 05-05-88 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-06-88 BAJO MATRICULA # 120-0066950. ---- SEPTIMO.- VICTOR ANDRES CHAVARRO ANDRADE, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL ORDINAL B) DEL NUMERAL PRIMERO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A HECTOR LEON PEIA CASTILLO, POR ESCRITURA # 3.372 DE 24-11-92 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-12-92, BAJO MATRICULA # 120-0069309. --- OCTAVO.- HECTOR LEON PEIA CASTILLO, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, POR ESCRITURA # 3.644 DE 14-12-88 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-12-88, BAJO MATRICULA # 120-0069309. --- NOVENO.- BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE 05-05-88 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-06-88, BAJO MATRICULA # 120-0066950.

DIRECCION DEL INMUEBLE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240510260894289696

Nro Matricula: 120-131210

Página 2 TURNO: 2024-120-1-35832

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 05:47:00 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 última página

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 4 #60N-05 LOTE # 13 BLOQUE A BARRIO LOS ANGELES
2) KR 4 # 60 NORTE - 5 CASA LT EN...

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 128688

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-06-1998 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2.507 DEL 02-06-1998 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

A: SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS - MECOL LTDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-1999 Radicación: 1999-11465

Doc: ESCRITURA 2.960 DEL 16-09-1999 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: ASOCIACION PRO-VIVIENDA LOS ANGELES

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-12-2001 Radicación: 2001-14244

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 07-12-2001 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA - MODO DE ADQUISICION

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

A: ASTUDILLO ESPINOSA LUZ ANGELA

CC# 34543884 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-2001 Radicación: 2001-14244

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 07-12-2001 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$7,150,000

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION 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)

A: ASTUDILLO ESPINOSA LUZ ANGELA

CC# 34543884 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-2001 Radicación: 2001-14244

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 07-12-2001 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS SI TRANSFIERE EL INMUEBLE EN LOS 5 AÑOS SIGUIENTES O SI DEJARE DE RESIDIR EN EL, DEBE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240510260894289696****Nro Matrícula: 120-131210**

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-35832

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 05:47:00 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

REINTEGRARSE EL VALOR DEL SUBSIDIO AL INURBE

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

A: ASTUDILLO ESPINOSA LUZ ANGELA

CC# 34543884 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-12-2001 Radicación: 2001-14244

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 07-12-2001 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA - LIMITACION DEL DOMINIO

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

DE: ASTUDILLO ESPINOSA LUZ ANGELA

CC# 34543884 X

Pf...

A: LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: SU FAVOR

A: ZAMBRANO ASTUDILLO LEANDRO ADOLFO

A: ZAMBRANO ASTUDILLO RICARDO ALFONSO

A: ZAMBRANO ASTUDILLO VICKY ALEJANDRA

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-08-2004 Radicación: 2004-11050

Doc: ESCRITURA 2524 DEL 26-08-2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0710 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA -ESCRITURA #2507/98. ESTE Y OTROS.

JF...

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

A: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)