



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061710377

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NORBÉY DÍAZ QUINAYAS
NIT / C.C CLIENTE	1061710377
DIRECCIÓN	CL 25 A 8-14 CSA-LOTE 37 MZ C
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	NUEVO JAPON
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/09/2024
FECHA INFORME	20/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RIBEIRO DIAZ
NUM. ESCRITURA	1541 Escritura De
CIUDAD	Popayán
DEPTO	Cauca
CEDELA CATASTRAL	010403390009000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible
NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO	NUEVO JAPON
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
120-131423	CSA-LOTE 37 MZ C

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 25A 8-14
Al inmueble se llega así ingreso de la carrera 8c hasta la calle 25A cruza hacia la carrera 8
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	1	B. priv	0
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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	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	JardínInfantil	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 290,387,234

VALOR ASEGURABLE \$ COP 290,387,234

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 está en zona de remoción alta, se adjunta plano. NOTA 2: El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guión 19.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Franciamarieta

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

Los Rosales

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-1
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	ALTA
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta

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

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	1.50 a 2.0
Uso principal	Residencial AR-1
Altura permitida pisos	tres 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	71.7
AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.2
AREA CONSTRUIDA	M2	202
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	97301000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
primer piso	m2	57.5
segundo piso	m2	63.45
tercer piso	m2	68.49

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.7
AREA PISO 1	M2	57.5
AREA PISO 2	M2	63.45
AREA PISO 3	M2	68.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 25 A 8-14 CSA-LOTE 37 MZ C

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	71.7	M2	\$1,165,000.00	28.77%	\$83,530,500.00
Area Construida	primer piso	57.5	M2	\$1,091,938.00	21.62%	\$62,786,435.00
Area Construida	segundo piso	63.45	M2	\$1,091,938.00	23.86%	\$69,283,466.10
Area Construida	PISO 3	68.49	M2	\$1,091,938.00	25.75%	\$74,786,833.62
TOTALES					100%	\$290,387,234

Valor en letras

Doscientos noventa millones trescientos ochenta y siete mil doscientos treinta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$290,387,234

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CALLE 25A 8-14 Al inmueble se llega así ingreso de la carrera 8c hasta la calle 25A cruza hacia la carrera 8 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

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

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, 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 ventanearía.

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	los comuneros	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	3175835795	72	84	\$3,200,000	\$268,800,000
2	los comuneros	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3137514044	72	140	\$1,800,000	\$252,000,000
3	los comuneros	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3122347942	72	230	\$900,000	\$207,000,000
4	solidaridad	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3122446979	72	120	\$2,300,000	\$276,000,000
Del inmueble						71.7	189.44		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,700,000	\$1,148,611	1.0	1.0	1.00	\$1,148,611
2	\$80,500,000	\$1,118,056	1.0	1.0	1.00	\$1,118,056
3	\$87,500,000	\$1,215,278	1.0	1.0	1.00	\$1,215,278
4	\$85,000,000	\$1,180,556	1.0	1.0	1.00	\$1,180,556
					PROMEDIO	\$1,165,625.00
					DESV. STANDAR	\$41,795.71
					COEF. VARIACION	3.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,165,000.00	AREA	71.7	TOTAL	\$83,530,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	189.44	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$83,530,500.00					

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes de la misma.
item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10832275> 2.-<https://www.inmbabitat.com/property/los-comuneros/> 3.-<https://raizmorada.com/casa-venta-comuneros-popayan/3188062> 4.-<https://luxa.com.co/casa-venta-barrio-solidaridad-popayan/6138069>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	189.44
Area construida vendible	189.44
Valor M2 construido	\$1,170,728
Valor reposición M2	\$221,782,712
Valor reposición presupuesto M2	\$1,170,728
Fuente	IGAC JUNIO 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,170,728
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,091,938
Valor adoptado depreciado	\$1,091,938
Valor total	\$206,856,735

Observaciones: El valor de reposicion de toma comoreferencia de IGAC JUNIO 2024-TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS, tipologia del vivienda REGION OCCIDENTAL : CAUCA NARIÑO ; categoria Residencial tipo 3 vivienda 2-3 pisos, \$ 1170728 m2 para este valor se realiza la afectacion del 10% debido a que su fachada se encuentra en obra gris muros solo con pañete.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 25 A 8-14 CSA-LOTE 37 MZ C | NUEVO JAPON | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.428966

Longitud:-76.6129442

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 25´ 44.277´´

Longitud:76° 36´ 46.5978´´

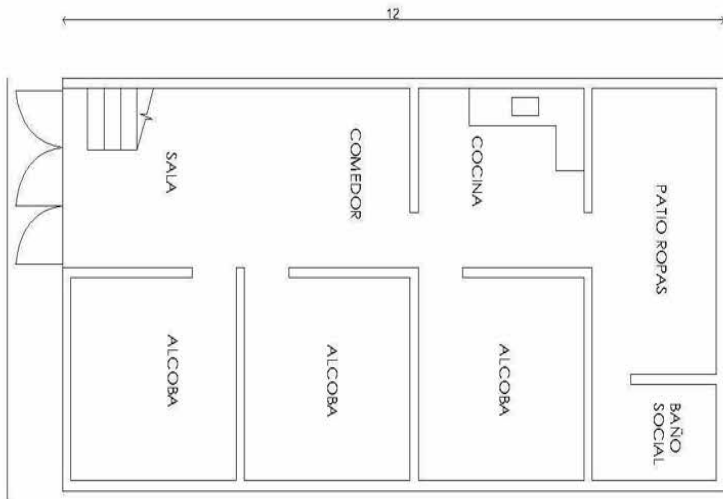


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANTA PRIMER PISO

VIA VEHICULAR

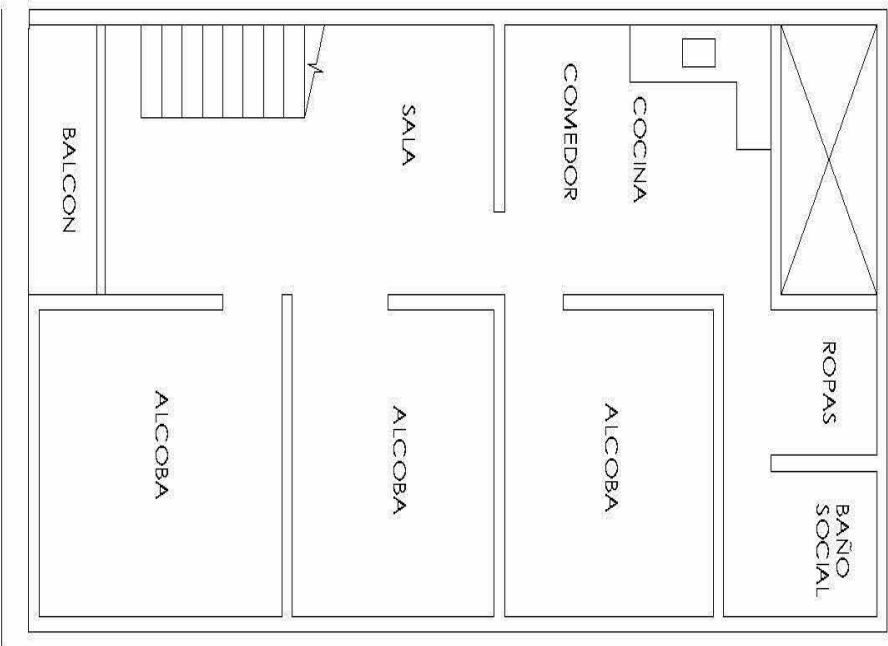
ANDEN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

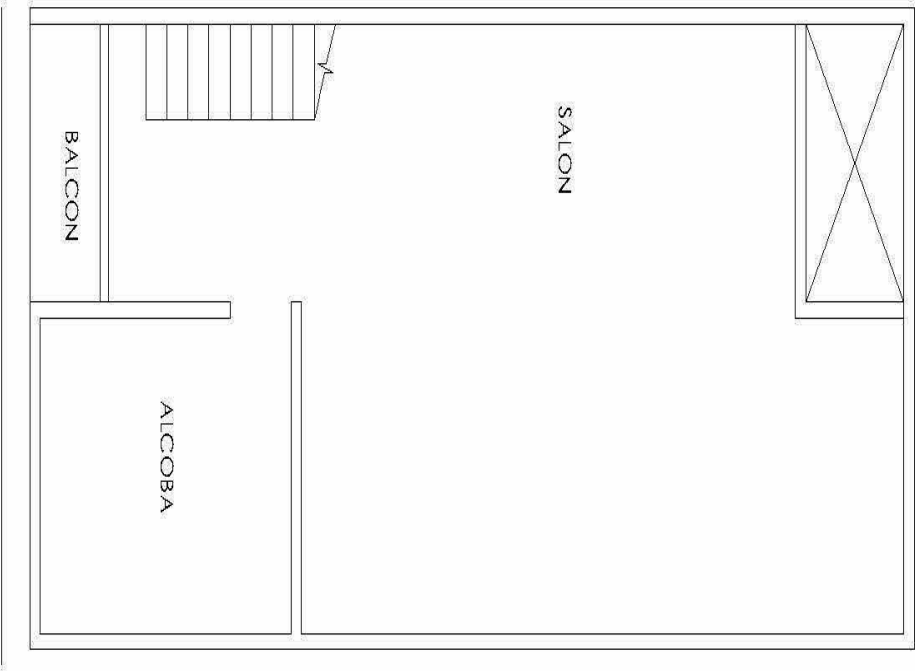
Plano

PLANTA SEGUNDO PISO



Plano

PLANTA TERCER PISO



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

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble

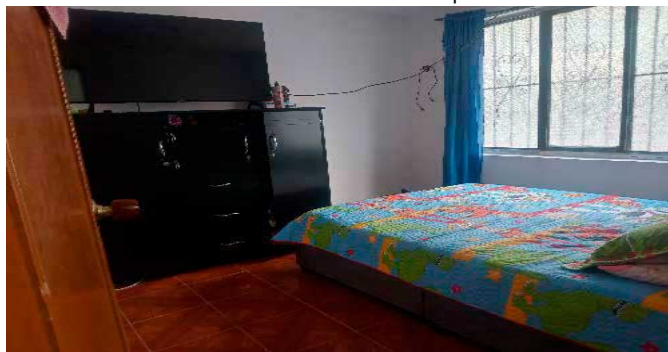


FOTOS General

Balcón



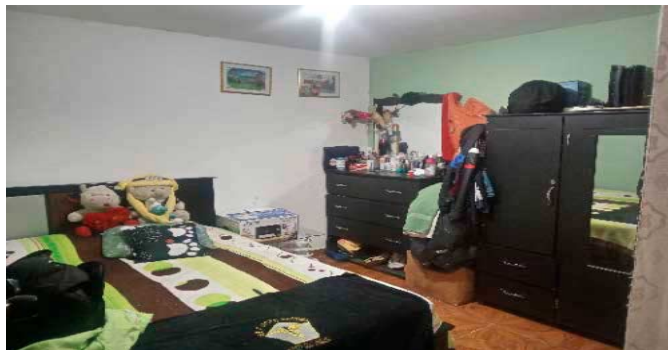
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2

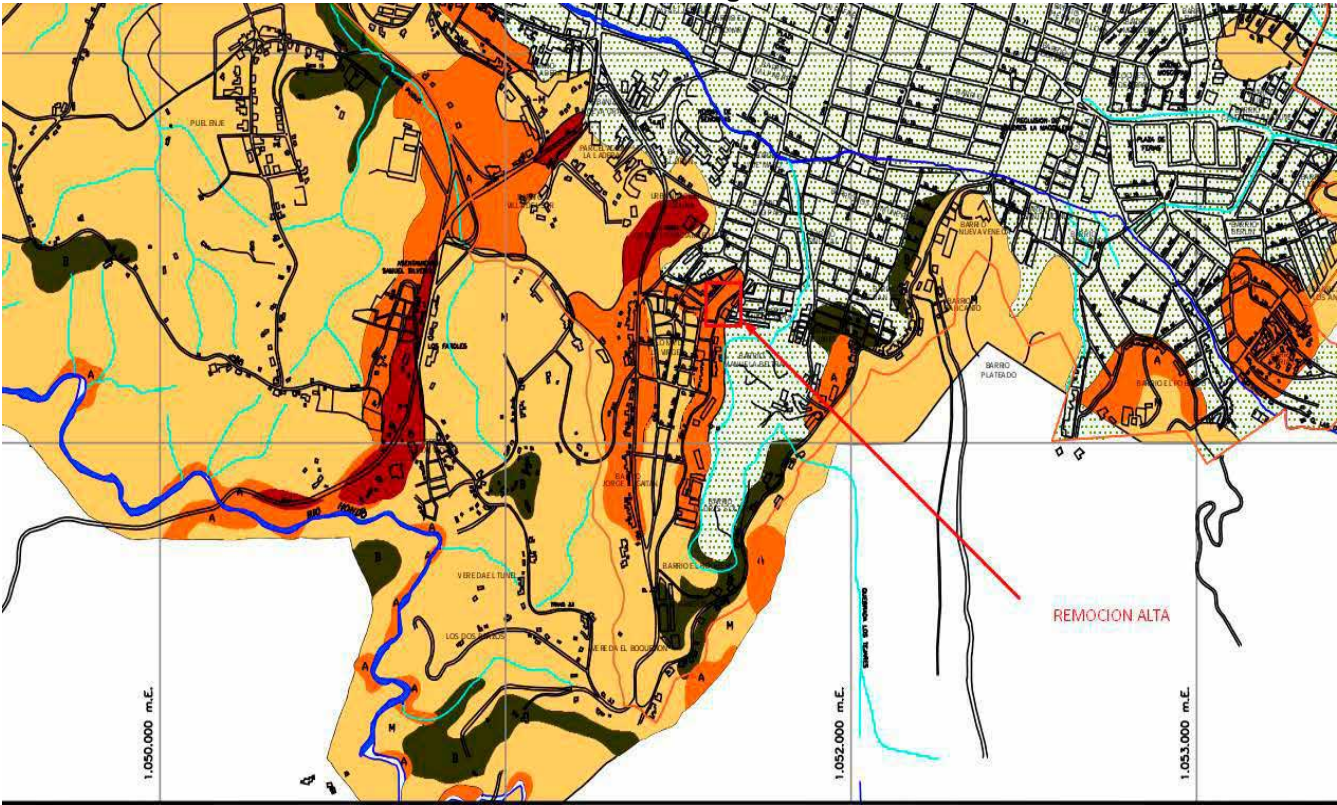


Patio Interior



CRUCE CARTOGRAFICO

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-1061710377



PIN de Validación: aeb10a90



<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 # 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: fmarieta2024@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: aeb10a90



<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

aeb10a90

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1061710377 M.I.: 120-131423

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 POPAYAN

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 02:27:28 pm

708512

No. RADICACIÓN: **2024-120-1-47305**

ATRICULA: **120-131423**

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE(N) DE INMEDIATO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: DIAZ ESWIN

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

OTON_BANCOLOMBIA_101 BANCOLOMBIA 101 OFICINAS BANCO: 07 Nro DOC: 21453696937 FECHA:
1/06/2024 VALOR: \$ 22.100

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 22.100

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

suario: 53948

Nro Matrícula: 120-131423

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 02:27:29 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: 07/10/1999 RADICACION: 1999-12330 CON: ESCRITURA DE 06/10/1999

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1409 DE FECHA 22-09-99 EN NOTARIA 3A. DE POPAYAN LOTE #37 MANZ.C CON AREA DE 71.7 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 71 METROS CUADRADOS 7000 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

PRIMERO.- LA JUNTA PRO-DESARROLLO NUEVO JAPON, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A HERNAN OTON SANCHEZ SANCHEZ, POR ESCRITURA # 4.031 DE 20-11-92 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 24-11-92 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0085909.- - - - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA # 1.537 DEL 06-04-93 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-04-92 BAJO MATRICULA # 120-0085909.- - - - SEGUNDO.- HERNAN OTON SANCHEZ SANCHEZ, ADQUIRIO UN PREDIO MAYOR, JUNTO CON OTON SANCHEZ, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA SANCHEZ DE SANCHEZ, SEGUN SENTENCIA DE 20-05-80 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-06-80 BAJO MATRICULA # 120-0023248.- - - - TERCERO.- POR ESCRITURA # 884 DE 25-05-83 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-09-83 BAJO MATRICULA # 120-0045775, OTON SANCHEZ Y HERNAN OTON SANCHEZ SANCHEZ, VENDIERON EL INMUEBLE A LA SOCIEDAD CERAMICAS DEL CAUCA LTDA. - - - - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR, QUE LO VENDIDO ES PARTE DEL INMUEBLE, POR ESCRITURA # 976 DEL 31-05-83 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-09-83 BAJO MATRICULA # 120-0045775.- - - - -CUARTO.- CON FECHA 30-07-86 BAJO MATRICULA # 120-0045775, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 14-07-86 DEL JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE CALI, POR MEDIO DE LA CUAL SE LE ADJUDICO EL INMUEBLE AL BANCO POPULAR, EN EL REMATE SEGUIDO CONTRA LA SOCIEDAD CERAMICAS DEL CAUCA LTDA.- - - - QUINTO.- CON FECHA 05-08-91 BAJO MATRICULA # 120-0045775, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 13-12-89 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVEN LOS CONTRATOS DE LAS ESCRITURAS #S. 884 DE 25-05-83 Y 976 DEL 31-05-83, CELEBRADOS ENTRE OTON SANCHEZ Y HERNAN OTON SANCHEZ SANCHEZ Y LA SOCIEDAD CERAMICAS DEL CAUCA LTDA. - - - - POR ESTA MISMA SENTENCIA SE DECLARA QUE LA ADJUDICACION REALIZADA AL BANCO POPULAR, ES INOPONIBLE A LA RESOLUCION CONTENIDA EN ESTA SENTENCIA.- - - - SEXTO.- POR ESCRITURA # 3.160 DE 23-10-91 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-12-91 BAJO MATRICULA # 120-0045775, SE LIQUIDO LA SUCESION DE OTON SANCHEZ Y SE ADJUDICO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A HERNAN OTON SANCHEZ SANCHEZ. - - - - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO AL TITULO POR ESCRITURA # 3.836 DE 11-12-91 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-12-91 BAJO MATRICULA # 120-0045775.- - - - -SEPTIMO.- CON FECHA 27-08-49 BAJO PARTIDA 834, FOLIOS 29, DEL LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 24-08-49 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE MARIA SANCHEZ O., Y SE ADJUDICO EL INMUEBLE A JOSE MARIA, FRANCISCO ANTONIO, MATILDE Y MARIA SANCHEZ.- - - - - OCTAVO.- POR ESCRITURA # 815 DE 19-12-63 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-09-52 EN EL LIBRO 1. TOMO 6. FOLIOS 179, PARTIDA 154, FRANCISCO ANTONIO SANCHEZ IBARRA, TRANSFIRIO PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA SANCHEZ DE SANCHEZ.- - - - -NOVENO.- POR ESCRITURA # 1.574 DE 19-12-63 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-01-64 EN EL LIBRO 1. TOMO 10, FOLIOS 372, PARTIDA 24 FRANCISCO ANTONIO SANCHEZ IBARRA, VENDIO EL RESTO DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MATILDE SANCHEZ IBARRA.- - - - - DECIMO.- POR ESCRITURA # 1.595 DE 21-12-63 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-01-64 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. FOLIOS 411, PARTIDA 108, MATILDE

Nro Matrícula: 120-131423

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 02:27:29 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

SANCHEZ IBARRA, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A MARIA SANCHEZ DE SANCHEZ. ---
-DECIMO PRIMERO.- POR ESCRITURA # 1.624 DE 28-12-66 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 04-01-67 EN EL
LIBRO 1. TOMO 1. PARES, FOLIOS 360, PARTIDA 18, JOSE MARIA SANCHEZ IBARRA, DIO EN RENTA VITALICIA LAS ACCIONES
QUE TENIA EN EL INMUEBLE A MARIA SANCHEZ DE SANCHEZ.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CS LT

2) CL 25 A # 8 - 14 CASA-LOTE #37 MANZANA C

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
120-85909

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 06/10/1999 Radicación 1999-12330
DOC: ESCRITURA 1409 DEL: 22/09/1999 NOTARIA 3A. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 3.268.633
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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUNTA PRODESARROLLO NUEVO JAPON
A: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 06/10/1999 Radicación 1999-12330
DOC: ESCRITURA 1409 DEL: 22/09/1999 NOTARIA 3A. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - PARA TRANSFERIR EL INMUEBLE EN LOS 5 AÑOS SIGUIENTES DEBE
REINTEGRARSE EL VALOR DEL SUBSIDIO AL INURBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 06/10/1999 Radicación 1999-12330
DOC: ESCRITURA 1409 DEL: 22/09/1999 NOTARIA 3A. DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396 X
A: FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER
A: FAVOR SUYO
A: JIMENEZ CHITO MARILYN LISETH
A: JIMENEZ CHITO CARLOS ALIRIO CC# 1061727082

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 30/08/2010 Radicación 2010-120-6-10069
DOC: ESCRITURA 1541 DEL: 16/07/2010 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CONDICION RESOLUTORIA
ESCRITURA N° 1409 DE 22-09-1999 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-120-1-47305

Nro Matrícula: 120-131423

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 02:27:29 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

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 30/08/2010 Radicación 2010-120-6-10069

DOC: ESCRITURA 1541 DEL: 16/07/2010 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA
ESCRITURA N° 1409 DE 22-09-1999 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN- A SU FAVOR. A FAVOR DE SUS HIJOS Y DE LOS QUE
LLEGARE A TENER.

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

A: JIMENEZ CHITO CARLOS ALIRIO CC# 1061727082

A: JIMENEZ CHITO MARILYN O MARILIN LISETH CC# 1061729894

A: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 30/08/2010 Radicación 2010-120-6-10069

DOC: ESCRITURA 1541 DEL: 16/07/2010 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$ 2.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JIMENEZ CHITO MARICEL CC# 34551396

A: DIAZ CERON RIBEIRO CC# 7539015 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-120-3-870 Fecha: 21/06/2024

CORREGIDO: DIRECCION - CALLE 25A #8-14 - (VALE - CONFORME ARTICULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 53948 impreso por: 53948

TURNO: 2024-120-1-47305 FECHA: 21/06/2024

NIS: SxHhLIT5lhHXoKdxU2nWg0xCfSzc06pxBHBcSbA36NDEhqHQ7jk9Hw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: POPAYAN

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JADHY MILENA MERA BENAVIDES