



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061687203

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|---|
| CLIENTE | JEISON EDUARDO SUÁREZ POLINDARA | FECHA VISITA | 01/11/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1061687203 | FECHA INFORME | 06/11/2024 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 0 años |
| BARRIO | LOMAS DE GRANADA | REMODELADO | |
| CIUDAD | Popayán | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cauca | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA | | |
| IDENTIFICACIÓN | 34571272 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|--|-------------|---------|------------------|
| PROPIETARIO | MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN / MENESES SOTELO LIBER | | | |
| NUM. ESCRITURA | 6124 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | TERCERA | FECHA 15/12/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA | Popayán | | DEPTO | Cauca |
| CEDULA CATASTRAL | 010700670020000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | 1900 12240246 24 de enero de 2024 | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|------|
| 120-88661 | casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Carrera, 49 N # 2-56 urbanización Lomas de Granada
 Al inmueble se llega así: ingresa a urbanización lomas de granada, gira hacia la derecha toma la calle 4 y gira hacia izquierda tomando la carrera 55 se gira a la derecha para tomar la calle 2 E hasta la carrera 49 con calle 2.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | 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 | Jardín Infantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Portería | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,315,272

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,315,272

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-3 |
| 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 presenta susceptibilidad de inundacion |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | amenaza baja |
| Suelos De Proteccion | no presenta |
| Patrimonio | no aplica |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|------------------|
| Decreto / Acuerdo | 06 de 2002 |
| Antejardín | 1.50 a 2.0 |
| Uso principal | Residencial AR-3 |
| Altura permitida pisos | tres pisos |
| Aislamiento posterior | NA |
| Indice de ocupación | 80% |
| Indice 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 | S/I | AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 72 | AREA DE TERRENO | M2 | 72 |
| AREA PISO 1 | M2 | 56.74 | AREA PISO 1 | M2 | 56.74 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

| | |
|--------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Media |

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

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

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | NO |

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 | Nueva |
| Tipo | VIS vivienda de interés Social |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 |
| Vida Remanente | 100 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE |

| | |
|-------------------------|---------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa Fácil |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2024 |

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.

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 | lote de terreno | 72 | M2 | \$691,337.00 | 32.90% | \$49,776,264.00 |
| Area Construida | primer piso | 54 | M2 | \$1,880,352.00 | 67.10% | \$101,539,008.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$151,315,272 |
| Valor en letras | Ciento cincuenta y un millones trescientos quince mil doscientos setenta y dos Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$151,315,272
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.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 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 y ventanas metálicas.

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 | lomas de granada | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 3014884399 | 72 | 72 | \$1,500,000 | \$108,000,000 |
| 2 | lomas de granada | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000 | 3113451734 | 72 | 72 | \$1,100,000 | \$79,200,000 |
| 3 | valle del ortigal | \$139,900,000 | 0.95 | \$132,905,000 | 310 5117275 | 72 | 72 | \$1,150,000 | \$82,800,000 |
| 4 | valle del ortigal | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 3137514044 | 72 | 72 | \$1,400,000 | \$100,800,000 |
| Del inmueble | | | | | | 72 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$48,750,000 | \$677,083 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$677,083 |
| 2 | \$49,050,000 | \$681,250 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$681,250 |
| 3 | \$50,105,000 | \$695,903 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$695,903 |
| 4 | \$51,200,000 | \$711,111 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$711,111 |
| | | | | PROMEDIO | \$691,336.81 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$15,457.21 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 2.24% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$691,337.00 | AREA | 72 | TOTAL | \$49,776,264.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | | \$49,776,264.00 | | | | |

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: 1 por ser ubicación similar al inmueble evaluado

Enlaces:

1.-<https://casas.troyt.com.co/listing/casa-en-venta-en-el-barrio-lomas-de-granada-pocayan-01927605-a537-71cf-b323-0badb94b058b>

2.-en campo

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9ab5-8296-192db5e-dc83b8cefd51-76a9>

4.-<https://www.inmhabit.com/property/valle-del-ortigal/>

REPOSICION

area construida casa

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total | 56 |
| Area construida vendible | 56 |
| Valor M2 construido | \$2,213,285 |
| Valor reposición M2 | \$123,943,960 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$2,213,285 |
| Fuente | construdata 211 |
| Factor ajuste % | 15 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,881,292 |
| Calificación estado conservación | 1.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 0 |
| Edad en % de vida útil | 0 % |
| Fitto y corvin % | 0.05 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,880,352 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,880,352 |
| Valor total | \$105,299,712 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE |
LOMAS DE GRANADA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

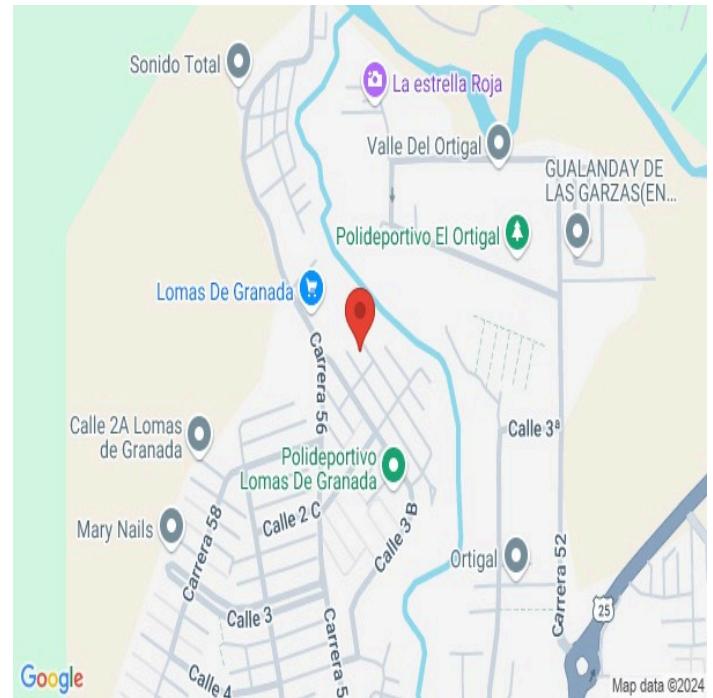
Latitud: 2.462844

Longitud: -76.643418

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27' 46.2384''

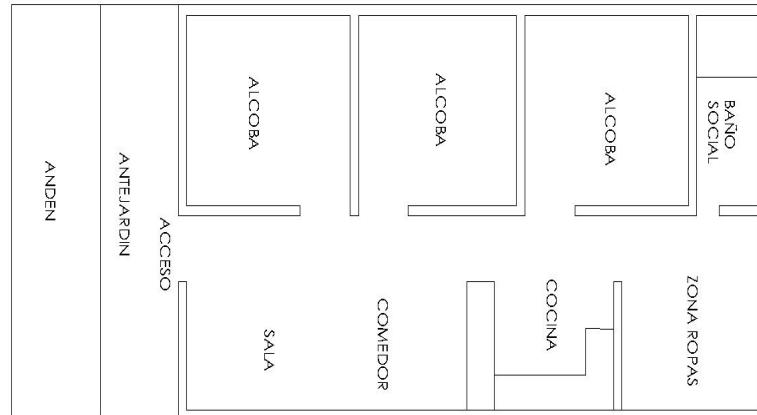
Longitud: 76° 38' 36.3042''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANTA DISTRIBUCIÓN

VIA PEATONAL



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Detalle de acabados

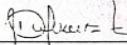


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

República de Colombia

cadena

| | | |
|---|---|--|
|  <small>ALCALDÍA MUNICIPAL DE POPAYÁN</small> | DEPARTAMENTO DEL CAUCA | F-GP-134-06 |
| | ALCALDÍA DE POPAYÁN CAUCA | CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL |
| | NIT: 891.580.006-4 TESORERIA www.popayan.gov.co | No. 24050310011769 |
| PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN | | |
| <p>Verificada la Base de Datos de los registros sistematizados del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN, a la fecha, el número de identificación y cédula catastral que se relaciona a continuación, se encuentra a PAZ Y SALVO con el TESORO MUNICIPAL por concepto del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN. Así:</p> | | |
| INFORMACIÓN DEL PREDIO | | |
| VALIDO HASTA: | 31/12/2024 | VIGENCIAS PAGADAS: HASTA 2024 |
| CEDULA CATASTRAL NAL: | 01070000006700200000000000 | CEDULA CATASTRAL: 010700670020000 |
| DIRECCIÓN DEL PREDIO: | K 49 2 56 Lo 666 | No. DE PROPIETARIOS: 1 |
| ÁREA DEL TERRENO: | OHas 72 M2 | ÁREA CONSTRUIDA: 0M2 |
| AVALUO: | \$ 21.623.000 | |
| No. | PROPIETARIO DEL PREDIO | No. DE IDENTIFICACIÓN |
| 1 | LUZ ANGELA JIMENEZ HOYOS***** | 34559200 |
| | | |
| | | |
| <p>Se expide el presente certificado a los 25 días del mes de Septiembre de 2024.</p> <p>De conformidad a la resolución No. 20161340042584 de 2016, la firma mecánica aquí plasmada tiene la validez para todos los efectos legales.</p> <p></p> <p>Tesorería Municipal De Popayán Firma Mecánica en paz y salvo predial</p> <p>ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES Y/O CONTRACTUALES</p> | | |
|  | | <p>Para tramites Notariales y Legales debe validarse la autenticidad de este documento</p> |
| Software Tributario CS | | |
|  | | |
|  | | |
| Ca409970499  | | |

F05823206242111

Cadena: Ns.409970499

18-09-24



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 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-1061687203



PIN de Validación: b8c10ae2



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 Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | |
|--|------------------------------|
| <i>AVALUO: LRCAJA-1061687203 M.I.: 120-88661</i> | |
| 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 | Regímen 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 Popayán

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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

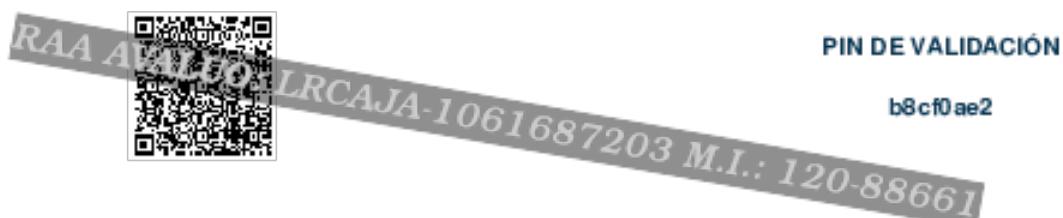


PIN de Validación: b8cf0ae2



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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770****Nro Matrícula: 120-88661**

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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 ultima página

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

FECHA APERTURA: 03-08-1993 RADICACIÓN: 9937 CON: ESCRITURA DE: 27-07-1993

CODIGO CATASTRAL: 010700670020000 COD CATASTRAL ANT: 070000670020000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

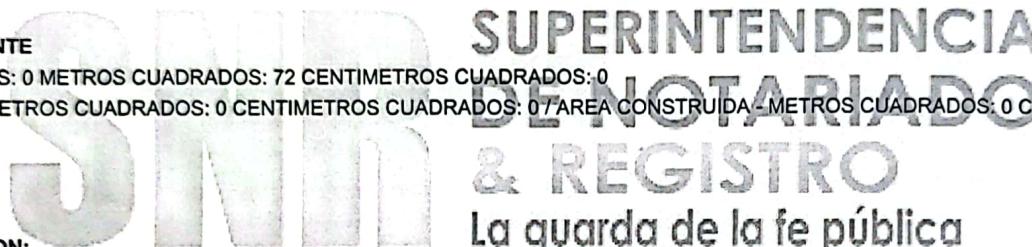
ESCRITURA #2.334 DEL 27-07-93, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN.- EXTENSION: 72 M2.-

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:
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.- LA CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA-CORPOCAUCA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA HECHA A LA SOCIEDAD JONICAFE S. EN C., SEGUN ESCRITURA #4.355 DEL 16-12-92, DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-12-92, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-0000342.- SEGUNDO.- LA SOCIEDAD JONICAFE S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRAVENTA A RODRIGO LLANO CAICEDO, SEGUN ESCRITURA #2.961 DEL 10-10-88, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 11-10-88, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 120-0000342.- TERCERO.- RODRIGO LLANO CAICEDO, ADQUIRIO EL INMUEBLE JUNTO CON MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA Y AMPARO LLANO DE ALVARADO, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA CON JOSE ELICEO, RAFAEL EDUARDO, Y FELIPE LLANO CAICEDO, SEGUN ESCRITURA #240 DEL 23-02-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-02-74, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 PARES FLS. 76 PDA. 175.- CUARTO.- POR ESCRITURA #1.728 DEL 15-11-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-11-74, EN EL LIBRO 1 TOMO 4 PARES FLS. 193 PDA. 1.219 MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA Y AMPARO LLANO DE ALVARADO, TRANSFIRIERON LA CUOTA DE DOMINIO QUE TENIAN EN EL INMUEBLE A RODRIGO LLANO CAICEDO.- QUINTO.- MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA, AMPARO LLANO DE ALVARADO, RODRIGO, JOSE ELICEO, RAFAEL EDUARDO Y FELIPE LLANO CAICEDO, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JOSE LLANO BOTERO, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA MISMA, SE REGISTRARON EL 23-12-69, EN EL LIBRO 1 TOMO 6 FLS. 311 PDA. 2834.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 49 # 2 - 56 LT 666 URB LOMAS DE GRANADA II ETAPA

2) KR 49 # 2 - 56 UR LOMAS DE GRANADA - CASA LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 342

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-07-1993 Radicación: 9937

Doc: ESCRITURA 2334 DEL 27-07-1993 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Página 2 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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 ultima página

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

A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA- CORPOCAUCA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-13559

Doc: ESCRITURA 3005 DEL 03-10-1997 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA - CORPOCAUCA

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S. A. -SOCONSA-

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-13559

Doc: ESCRITURA 3005 DEL 03-10-1997 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO -ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S. A. -SOCONSA-

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA -GRANAHORRAR-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-02-1999 Radicación: 1999-1309

Doc: RESOLUCION 5287 DEL 08-10-1998 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION (VARIANTE)

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA (SIC)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-06-1999 Radicación: 1999-6682

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1113 DEL 09-06-1999 INVIAS DE POPAYAN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION. RESOLUCION # 5287/98

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: CORPOCAUCA CORPORACION PARA EL DESARROLLO (SIC)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-06-1999 Radicación: 1999-6683

Doc: ESCRITURA 50 DEL 14-01-1999 NOTARIA 1 DE POPAYAN VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S.A.-SOCONSA-

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Página 3 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERI

CC# 66757073 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-11-1999 Radicación: 1999-14529

Doc: OFICIO 1667 DEL 14-10-1999 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERY

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública
VALOR ACTO: \$177,000,000

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-04-2002 Radicación: 2002-4860

Doc: ESCRITURA 737 DEL 23-04-2002 NOTARIA 1 DE POPAYAN

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESC.# 3005 DEL 03-10-97, EN ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO GRANAHORRAR (ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA- GRANAHORRAR)

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S.A. - SOCONSA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-120-6-3151

Doc: OFICIO 1272 DEL 24-10-2002 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO N. 1667 DE 14/10/1999

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERY

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-11-2008 Radicación: 2008-120-6-14135

Doc: ESCRITURA 3476 DEL 18-09-2008 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$4,000,000

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: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERI

CC# 66757073

A: JIMENEZ HOYOS LUZ ANGELA

CC# 34559200 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-12-2023 Radicación: 2023-120-6-18645

Doc: ESCRITURA 6124 DEL 15-12-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$35,000,000

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Página 4 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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 ultima página

DE: JIMENEZ HOYOS LUZ ANGELA

CC# 34559200

A: MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN

CC# 1061788791 X

A: MENESES SOTELO LIBER

CC# 10325274 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-10-2024 Radicación: 2024-120-6-13011

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 27-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN

CC# 1061788791 X

DE: MENESES SOTELO LIBER

CC# 10325274 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 2024-120-1-81084 FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)