



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061740647

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESSICA XIMENA MUÑOZ ZEMANATE
NIT / C.C CLIENTE	1061740647
DIRECCIÓN	CL 56 NORTE # 10 - 86 INT 60 CASA 127 MZ 3 URB VILLA DEL VIENTO
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Villa del viento
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/11/2024
FECHA INFORME	28/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PABON CONSTAIN YULI ALEXANDRA				
NUM.	5190 Escritura De	NOTARIA	Tercera	FECHA	31/10/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	010105690003000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	URB VILLA DEL VIENTO				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
120-121843	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 56 NORTE # 10 - 86 INT 60 CASA 127 MZ 3 URB VILLA DEL VIENTO
Al inmueble se llega así: sobre la carrera 9 avenida Panamericana, sector del tablazo, se ingresa hacia la Calle 56 Norte hasta la carrera 10 donde se encuentra la unidad de conjunto cerrado. se encuentra en conjunto con cerramiento y portería, pero de acuerdo al certificado de tradición aportado, no está sometido a propiedad horizontal.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 274,958,224

VALOR ASEGURABLE \$ COP 274,958,224

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-27 23:54:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	No aplica
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	79.80	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	13.30
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta suceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	amenaza baja
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 06 de 2002
Antejardín	3.25
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No presenta
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	80
AREA CONSTRUIDA	M2	115
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	105060000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.80
AREA PISO 1	M2	50.0
AREA PISO 2	M2	45.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.80
AREA PISO 1	M2	50
AREA PISO 2	M2	45.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Útil	70 años
Vida Remanente	44
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 56 NORTE # 10 - 86 INT 60 CASA 127 MZ 3 URB VILLA DEL VIENTO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	79.80	M2	\$1,650,479.00	47.90%	\$131,708,224.20
Area Construida	primer piso	50	M2	\$1,500,000.00	27.28%	\$75,000,000.00
Area Construida	segundo piso	45.50	M2	\$1,500,000.00	24.82%	\$68,250,000.00
TOTALES					100%	\$274,958,224
Valor en letras			Doscientos setenta y cuatro millones novecientos cincuenta y ocho mil doscientos veinticuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$274,958,224

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

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

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble se encuentran sitios de interés como: Colegio Gimnasio Calibio, Universidad Antonio Nariño, planta de tratamiento, el tablazo del acueducto, colegio Colombo Francés, conjuntos residenciales como Antigua, San Fernando, campestre, Santa Bárbara, San Rafael, entre otros. **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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de PVC en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio, divisiones de baños, aluminio, marquesina en patio y en garaje metálica y policarbonato.

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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del viento	\$377,900,000	0.90	\$340,110,000	3105117275	80	115	\$1,800,000	\$207,000,000
2	Villa del viento	\$449,900,000	0.90	\$404,910,000	3196628041	80	180	\$1,550,000	\$279,000,000
3	Villa del viento	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3103995693	80	140	\$1,280,000	\$179,200,000
4	Villa del viento	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3137514044	75	100	\$1,900,000	\$190,000,000
Del inmueble						79.80	95.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$133,110,000	\$1,663,875	1.0	1.0	1.00	\$1,663,875
2	\$125,910,000	\$1,573,875	1.0	1.0	1.00	\$1,573,875
3	\$135,800,000	\$1,697,500	1.0	1.0	1.00	\$1,697,500
4	\$125,000,000	\$1,666,667	1.0	1.0	1.00	\$1,666,667
					PROMEDIO	\$1,650,479.17
					DESV. STANDAR	\$53,293.65
					COEF. VARIACION	3.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,650,479.00	AREA	79.80	TOTAL	\$131,708,224.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	95.50	TOTAL	\$143,250,000.00
VALOR TOTAL	\$274,958,224.20					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/116-948e-18f4cea-2474a6e8102b-74a4>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7e67-687a741df87b-b113-18f4cb7-f531?page=1&pos=3&l_sec=1&l_pvid=46c1337c-d0b4-4036-b60f-e9d8ba5253ef

3.-<https://www.inmhabitat.com/property/casa-en-villa-del-viento-conjunto-cerrado/>

4.-<https://www.inmhabitat.com/property/villa-del-viento-2/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 56 NORTE # 10 - 86 INT 60 CASA 127 MZ 3 URB VILLA DEL VIENTO | Villa del viento | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

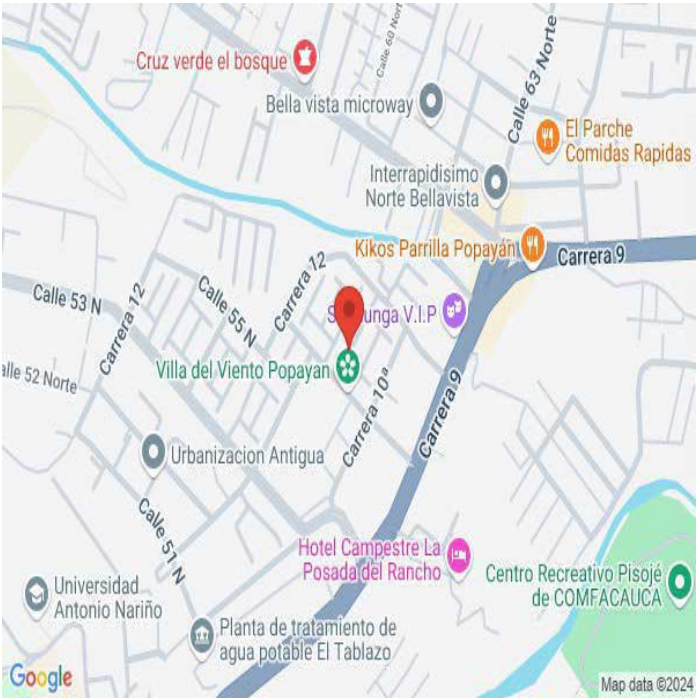
Latitud: 2.4800496

Longitud:-76.577353

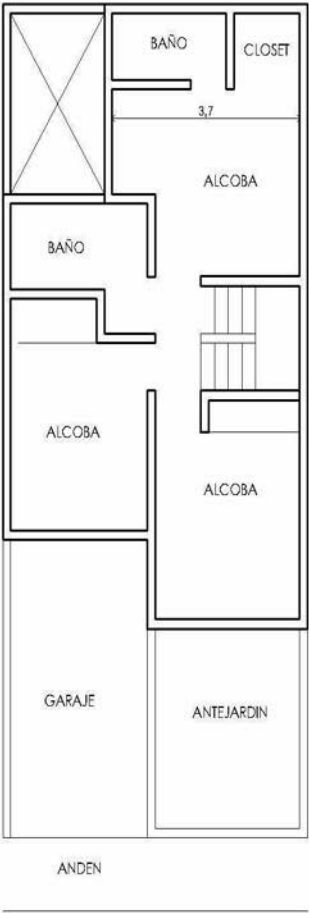
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 28´ 48.1794´´

Longitud:76° 34´ 38.4708´´



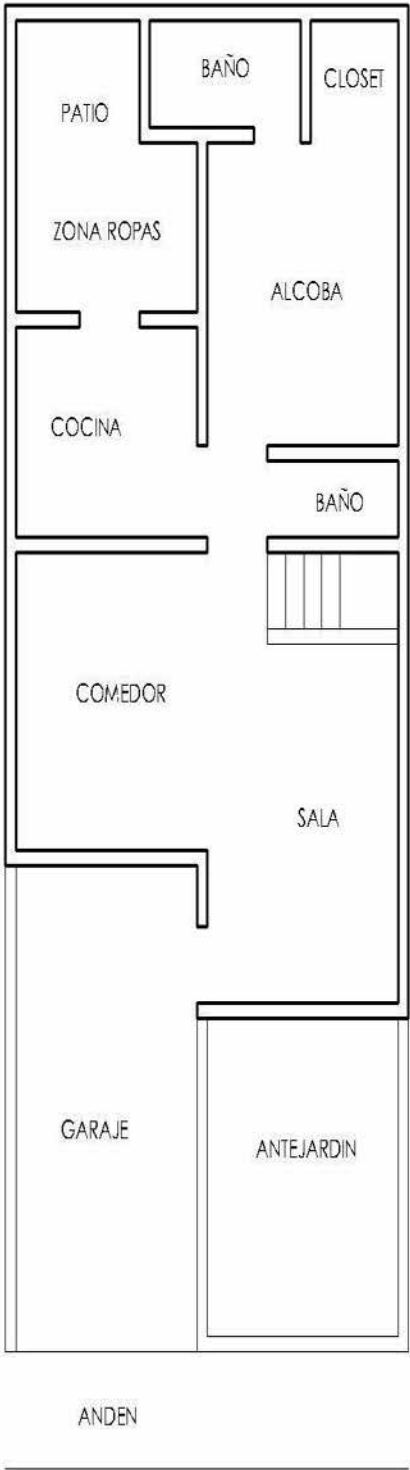
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



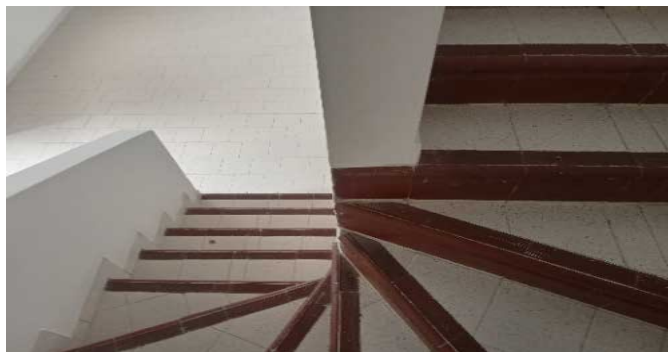
Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 4



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Puerta ingreso a conjunto



parqueaderos visitantes



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f

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-1061740647





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061740647
	Hash documento:	4ab2fee47f
	Fecha creación:	2024-11-28 11:34:07

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA</p> <p>Documento: 34571272</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 637092</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 67.73.236.221 2024-11-27 23:54:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4ab2fee47f





PIN de Validación: ac8b09e4



<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: ac8b09e4



<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

ac8b09e4

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1061740647 M.I.: 120-121043

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411181578104077636

Nro Matrícula: 120-121843

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-92065

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 09:10:05 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: 15-10-1997 RADICACIÓN: 1997-13530 CON: ESCRITURA DE: 08-10-1997

CODIGO CATASTRAL: 010105690003000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3.779 de fecha 10-09-97 en NOTARIA 2A. de POPAYAN CASA 127 MANZANA 3 con area de 79.80 MTS2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 79 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, ELCUAL ESTA INTEGRADO PORDOS LOTES, POR COMPRAVENTA QUE DE ELLOS HIZO A LA SOCIEDADSONIA MARIA VELASCO Y CIA S. EN C., POR ESCRITURA # 1.575 DE 26-04-95 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADAEL 24-05-95, BAJO MATRICULAS NOS. 120-0045942 Y 120-0102032.SEGUNDO.- POR ESCRITURA # 417 DE 05-02-97 DE LA NOTARIA 2DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-02-97, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0117692, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., ENGLOBO LOS INMUEBLES.TERCERO.- POR RESOLUCION # 123 DE 25-04-97, REGISTRADAEL04-08-97 Y MODIFICADA POR RESOLUCION DE FECHA 25-07-97, REGISTRADA EL 04-08-97, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0117692, LA ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN, CONCEDIO PERMISO A LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., PARA URBANIZAR Y ENAJENAR LOS INMUEBLES.CUARTO.- LA SOCIEDAD SONIA MARIA VELASCO Y CIA S. EN C., ADQUIRIO UN PREDIO MAYOR, POR COMPRA A SONIA MARIA VELASCODE BETANCOURT, POR ESCRITURA # 2.157 DE 09-09-87 DE LANOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADAEL 27-10-87, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0064959.QUINTO.- SONIA MARIA VELASCO DE BETANCOURT, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE REBECA IRAGORRI DE VELASCO, SEGUN SENTENCIADEL 26-07-72, DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADAEL 27-09-72 EN EL L. 1. T. 2 IMPAR FLS 215 PDA 596.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 56 N #10-86 INT. 60 CASA 127 MANZANA 3

2) CL 56 NORTE # 10 - 86 INT 60 CASA 127 MZ 3 URB VILLA DEL VIENTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 117692

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-8616

Doc: ESCRITURA 434 DEL 16-06-1997 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$4,500,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411181578104077636

Nro Matrícula: 120-121843

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-92065

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 09:10:05 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)

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA.

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-13530

Doc: ESCRITURA 3.779 DEL 10-09-1997 NOTARIA 2A. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-1998 Radicación: 1998-13399

Doc: ESCRITURA 3894 DEL 10-09-1998 NOTARIA 2A DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ESCRITURA #434 DE 16-06-97.

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

DE: LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-1998 Radicación: 1998-13636

Doc: ESCRITURA 4092 DEL 23-09-1998 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$23,700,000

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 CARPOL LIMITADA

A: CUARAN ORTEGA JENNY ALEJANDRA

Ti# 82092703173 X

A: CUARAN ORTEGA JORGE ANDRES

CC# 89003642 X

A: CUARAN ORTEGA PAOLA ANDREA

Ti# 83101200992 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-10-1998 Radicación: 1998-13636

Doc: ESCRITURA 4092 DEL 23-09-1998 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CUARAN ORTEGA JENNY ALEJANDRA

Ti# 82092703173 X

DE: CUARAN ORTEGA JORGE ANDRES

CC# 89003642 X

DE: CUARAN ORTEGA PAOLA ANDREA

Ti# 83101200992 X

A: A FAVOR DE SUS HIJOS Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: LOS COMPRADORES



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

Certificado generado con el Pin No: 2411181578104077636

Nro Matrícula: 120-121843

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-92065

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 09:10:05 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-07-2000 Radicación: 2000-9029

Doc: PROVIDENCIA S/N DEL 19-05-2000 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE MOCOA (PUTUMAYO)

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CUARAN ORTEGA JENNY ALEJANDRA

X

A: CUARAN ORTEGA JORGE ANDRES

CC# 89003642

X

A: CUARAN ORTEGA PAOLA ANDREA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-2004 Radicación: 2004-3000

Doc: ESCRITURA 628 DEL 09-03-2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CUARAN ORTEGA JENNY ALEJANDRA

CC# 52907820

DE: CUARAN ORTEGA JORGE ANDRES

CC# 89003642

DE: CUARAN ORTEGA PAOLA ANDREA

CC# 52965776

A: ESPINOSA RODRIGUEZ CARLOS ARTURO

CC# 10543595

X

A: VALENCIA MUÑOZ GUILNAR

CC# 34545601

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-03-2004 Radicación: 2004-3000

Doc: ESCRITURA 628 DEL 09-03-2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ESPINOSA RODRIGUEZ CARLOS ARTURO

CC# 10543595

X

DE: VALENCIA MUÑOZ GUILNAR

CC# 34545601

X

A: BBV BANCO GANADERO S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-08-2005 Radicación: 2005-10701

Doc: ESCRITURA 2527 DEL 11-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VALENCIA MUÑOZ GUILNAR

CC# 34545601

A: ESPINOSA VALENCIA CAMILO EDUARDO

CC# 1144068053 X (MENOR)

A: ESPINOSA VALENCIA CARLOS MANUEL

CC# 1144104648 X (MENOR)- 5.000.000



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

Certificado generado con el Pin No: 2411181578104077636

Nro Matrícula: 120-121843

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-92065

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 09:10:05 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

ACCS. PARA C/U

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-12-2017 Radicación: 2017-120-6-20839

Doc: CERTIFICADO 410 DEL 27-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA - ESCRITURA 628 DEL 09/3/2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN - (CERTIFICADO CORRESPONDIENTE A LA E.P.3.969 DE 27/11/2017 NOT.2 DE POPAYAN)

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA (ANTES BBV BANCO GANADERO S.A.)

A: ESPINOSA RODRIGUEZ CARLOS ARTURO

CC# 10543595 X

A: VALENCIA MUÑOZ GUILNAR - CC 34545601

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-04-2018 Radicación: 2018-120-6-5298

Doc: ESCRITURA 491 DEL 26-03-2018 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$163,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ESPINOSA VALENCIA CAMILO EDUARDO

CC# 1144068053

DE: ESPINOSA VALENCIA CARLOS MANUEL

CC# 1144104648

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-11-2024 Radicación: 2024-120-6-15134

Doc: ESCRITURA 5190 DEL 30-10-2024 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$66,750,987

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PABON CONSTAIN YULI ALEXANDRA

CC# 1061693091 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2411181578104077636

Nro Matrícula: 120-121843

Pagina 5 TURNO: 2024-120-1-92065

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 09:10:05 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-92065

FECHA: 18-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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