



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063808455

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YANIER HERNAN SOLARTE SALAZAR		FECHA VISITA	03/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1063808455		FECHA INFORME	05/12/2024
DIRECCIÓN	KR 17 A # 45 N - 501 CONJUNTO RESERVA DE LA COLINA I CASA LOTE N° 281		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Manzana P	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	MORINDA		REMODELADO	
CIUDAD	Popayán		OCUPANTE	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	SOCIEDAD CONSTRUCTORA SIMBRA SAS				
NUM.	5200 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	30/10/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	0053 del 17 de Abril de 2021				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESERVA DE LA COLINA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110.000	VRxM2	1.78
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3147				

M. INMOB.	N°
120-252050	CASA LOTE N° 281

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Carrera 17A # 45N-50 Conjunto Residencial Reserva de la colina
Al inmueble se llega así: sobre la variante norte sur se ingresa por la carrera 17 sector morinda - hacia san bernardino.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 184,587,348

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,587,348

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: 2024-12-05 17:54:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	339
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
acuerdo 6 de 2002 Pot Popayan

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	61.82

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.82

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 A # 45 N - 501 CONJUNTO RESERVA DE LA COLINA I CASA LOTE N° 281 MANZANA P | MORINDA | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5237, fecha: 11/11/2022, Notaría: Tercera y ciudad: Popayan.

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	Regular	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	Nueva
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Óptimo
N° de Pisos	
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

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	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.

Oficina: CI 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 Privada		61.82	M2	\$2,985,884.00	100.00%	\$184,587,348.88
TOTALES					100%	\$184,587,348
Valor en letras			Ciento ochenta y cuatro millones quinientos ochenta y siete mil trescientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$184,587,348

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

La escritura menciona área de terreno y área construida privada, y el certificado registra area privada de 61.82 M2, los cuales son liquidados en el presente informe.

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: La urbanización Reserva de la colina se encuentra a 150 metros de la vía variante norte, la vía de ingreso al conjunto se encuentra sin pavimentación, está en afirmado, dentro del conjunto las vías están pavimentadas, cuentan con andenes y sardineles. La constructora se encuentra adelantando la ejecución de andenes sobre la vía Carrera 17A, donde se emplaza el conjunto. El sector de Moringa y san Bernardino cuenta con vecinos, conjuntos como torres de milano, entrepinos y ceca a colegios como san francisco de asis, Cafe la Palma y Pasaje comercial Palmera plaza, y centro comercial Monserrat. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 5237, Fecha escritura: 11/11/2022, Notaría escritura: Tercera , Ciudad escritura: Popayan, Administración: 100.000, Total unidades: 339, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble se entrega por parte de la constructora sin acabados en pisos, muros y cielo raso, solo tiene un baño social con acabados en 2do piso, en cocina mesón en acero con lavaplatos y lavadero, la carpintería es ventanas en aluminio, puerta de ingreso en carpintería metálica y puerta interior de baño segundo piso en madera, también entregan con puerta ventana en aluminio que la instalan una vez el propietario instale el piso del primer piso.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Reserva de la colina	1	\$180,000,000	1	\$180,000,000		\$		\$	\$2,911,679.07	3013215767
2	Reserva de la colina	1	\$179,900,000	1	\$179,900,000		\$		\$	\$2,910,061.47	3126770855
3	Morinda vital		\$250,000,000	1	\$250,000,000		\$		\$	\$3,205,128.21	3184680129
4	Monteluna		\$175,000,000	1	\$175,000,000		\$		\$	\$2,916,666.67	3002328365
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	61.82	61.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,911,679.07
2	0	61.82	61.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,910,061.47
3	2	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,205,128.21
4	2	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,916,666.67
0 años										
									PROMEDIO	\$2,985,883.86
									DESV. STANDAR	\$146,189.93
									COEF. VARIACION	4.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,132,073.79	TOTAL	\$193,624,801.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,839,693.92	TOTAL	\$175,549,878.22
VALOR TOTAL	\$184,587,348.88			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://expats-realty.com/casa-venta-popayan/7857742>

2.-<https://geainmobiliaria.co/casa-venta-variante-norte-popayan/7406749>

3.-<https://inmobiliariaadrianarivera.com/detalle-inmueble/?id=742-1615>

4.-https://casas.mitula.com.co/advert/24301-256-12ed-1faa0c2410c6-8ca4-1ba55940-cafa?page=1&page=11&_sec=1&_pvld=b17che56-aea9-4512-9da5-da9a68dc429

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 17 A # 45 N - 501 CONJUNTO RESERVA DE LA COLINA I
CASA LOTE N° 281 MANZANA P | MORINDA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.481593

Longitud:-76.610715

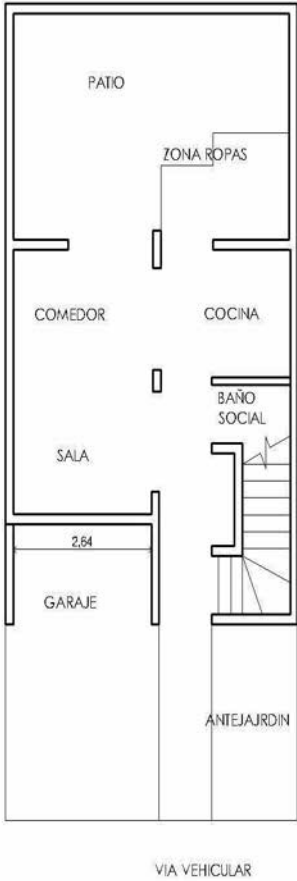
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 28´ 53.7348´´

Longitud:76° 36´ 38.5734´´



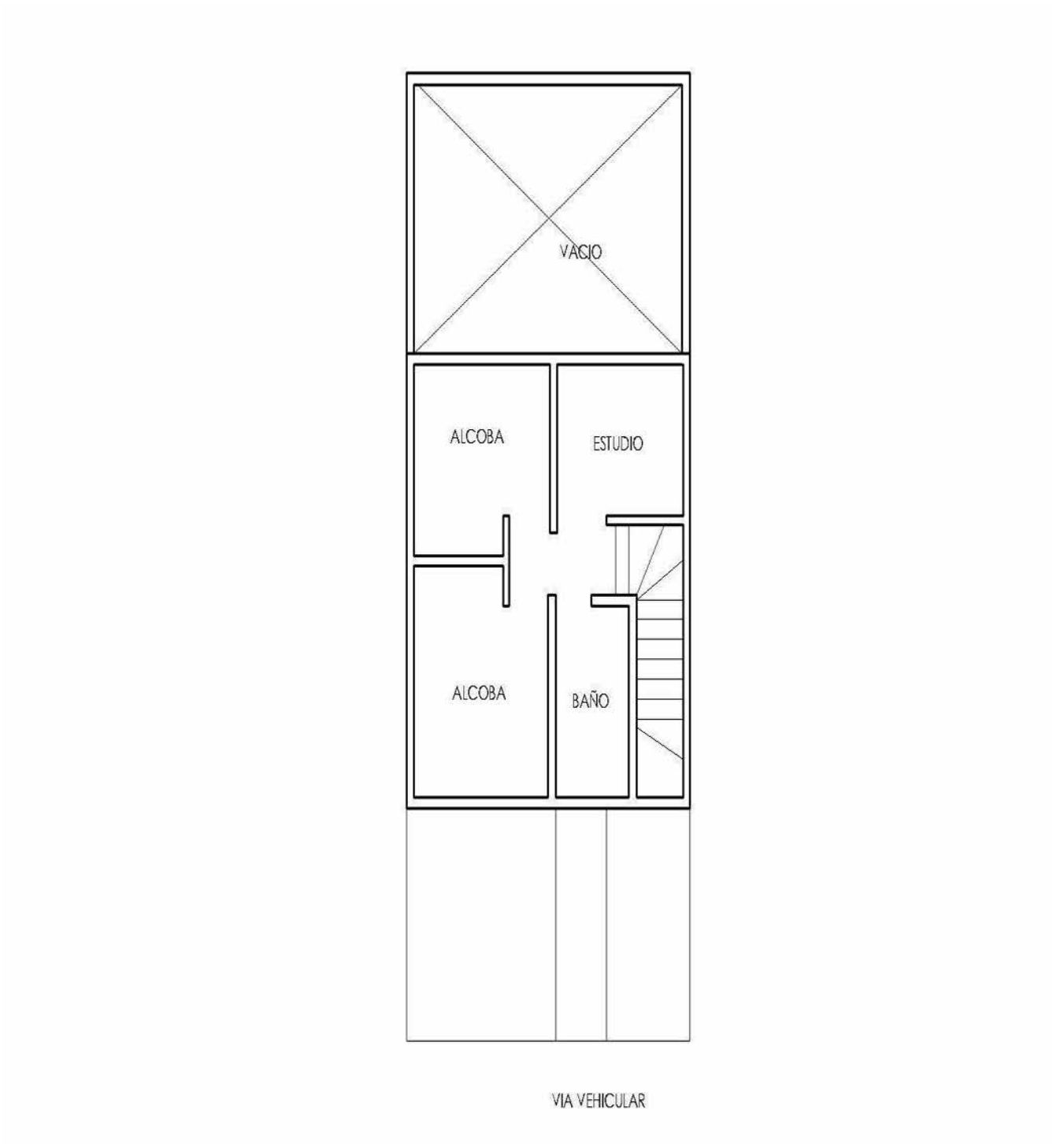
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA DISTRIBUCION PISO 1

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA DISTRIBUCION PISO 2

FOTOS General

Foto Selfie



PORTERIA INGRESO AL CONJUNTO



Via frente al inmueble



VIA INTERNA



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



HALL INGRESO A INMUEBLE



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



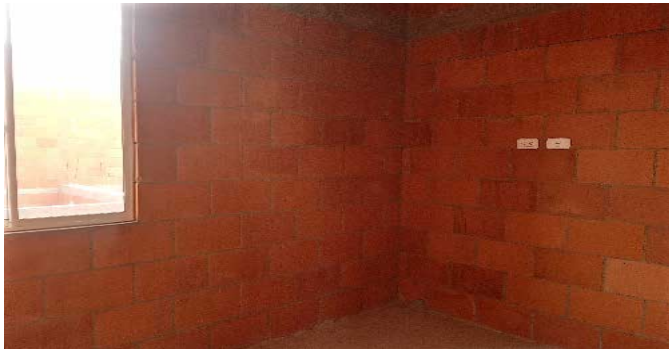
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



UTB



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

construida en el nivel 0.00 metros CENIT, Colindando con el sector de losa de entepiso en su área construida que sirve de nadir a la misma casa No.280.

CASA-LOTE No. 281 Con acceso común por la CARRERA 17A No. 45 Norte - 501 del Conjunto Reserva de la Colina I de la ciudad de Popayán, con un área de terreno de 60.50 m2 y un **área privada construida de 61.82 metros cuadrados**, localizada en la **manzana P**, en el primero y segundo piso el cual consta de : (1) sala-comedor (1) baño social (1) cocina (1) garaje semicubierto (1) patio de ropas (2) alcobas (1) baño privado y (1) estudio, determinada por los siguientes linderos: **NORTE**, Colindando con la Casa-lote No.280, muro propio de por medio en una longitud de 11.00 metros **ORIENTE**, Colindando con la vía interna del conjunto, muro propio de por medio en una longitud de 5.50 metros **SUR**, Colindando con la Casa-lote

Areas o Documentos

entregadas en la quebrada chorro del burro.

En el sector se ubican diversos equipamientos institucionales y comerciales como *El Colegio Sagrada Familia, El colegio técnico confacauca, Colegio Campestre Americano, Real Colegio San Francisco de Asís, Supermercado Olímpica, Centro comercial Palmera plaza, Monserrat Plaza Centro Comercial*, entre otros.

La vía de acceso principal del sector es la vía variante Popayán, que se encuentra en asfalto, en buen estado, y que recorre la ciudad de norte a sur, y la vía de acceso directamente relacionada con el proyecto que es perpendicular a la variante se encuentra en material de afirmado, el proyecto *Reserva de la Colina – Etapa 1* se entregará con pavimento en todas las vías internas y dotado de todos los servicios públicos.

El estrato socio económico es #3.



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 --- **Etapas:** 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 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-1063808455



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-1063808455 M.I.: 120-252050

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Popayán, noviembre 28 de 2024

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA " CAJA HONOR "
Ciudad

Respetados señores:

Por medio de la presente certificamos nuestro compromiso en la instalación del contador del servicio público de agua del inmueble casa 281 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA COLINA 1** de la cual somos constructores, dicha instalación se realizará el día 31 del mes de diciembre del año 2024.

Propietario: Yanier Hernán Solarte Salazar z, identificado con cedula de ciudadanía No 1.063.808.455 de Timbío (cauca).

Cordialmente,



JUAN MANUEL RIVERA CAMPO
CC. 1.061.694.246 DE POPAYAN
Representante legal.
CONSTRUCTORA SIMBRA

Popayán, noviembre 28 de 2024

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA " CAJA HONOR "
Ciudad

Respetados señores:

Por medio de la presente certificamos nuestro compromiso en la instalación del contador del servicio público de energía del inmueble casa 281 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA COLINA 1** de la cual somos constructores, dicha instalación se realizará el día 31 del mes de diciembre del año 2024.

Propietario: Yanier Hernán Solarte Salazar z, identificado con cedula de ciudadanía No 1.063.808.455 de Timbío (cauca).

Cordialmente,



JUAN MANUEL RIVERA CAMPO
CC. 1.061.694.246 DE POPAYAN
Representante legal.
CONSTRUCTORA SIMBRA

NOVENO: FEDERICO ROBERTO LEHMANN CASTRILLON , EDUARDO LEHMANN CASTRILLON , FRANCISCO JOSE LEHMANN CASTRILLON, MANUEL JOSE LEHMANN CASTRILLON, ZONIA LEHMANN CASTRILLON, CARLOS ANDRES LEHMANN CASTRILLON ADQUIRIERON POR ESCRITURA 1436 DEL 16/8/1977 NOTARIA 1. DE POPAYAN REGISTRADA EL 26/8/1977 EN COMPRAVENTA HECHA A DARWIN L. ROSSMAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 120-2201 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 2411213098104268403

Nro Matrícula: 120-252050

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-92934

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 10:13:30 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 A # 45 N - 501 CONJUNTO RESERVA DE LA COLINA I CASA LOTE N° 281 MANZANA P

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 240914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-04-2004 Radicación: 2004-4367

Doc: ESCRITURA 913 DEL 05-04-2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA

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

DE: LEHMANN CASTRILLON CARLOS ANDRES

CC# 10531536

X

DE: LEHMANN CASTRILLON EDUARDO

X

C.C.10530245

DE: LEHMANN CASTRILLON SANTIAGO FELIPE

CC# 76326594

X

DE: LEHMANN CASTRILLON SONIA MARIA LEONOR O ZONIA

X

C.C.34537327

A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.R.C.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-2022 Radicación: 2022-120-6-10769

Doc: ESCRITURA 2485 DEL 29-06-2022 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDECOMISO FA-5578 RESERVA DE LA COLINA ETAPA 1 NIT 805012921-0

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-11-2022 Radicación: 2022-120-6-17245

Doc: ESCRITURA 5237 DEL 11-11-2022 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDEICOMISO FA-5578 RESERVA DE LA COLINA ETAPA 1 NIT: 8050129210

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-2022 Radicación: 2022-120-6-17245

Doc: ESCRITURA 5237 DEL 11-11-2022 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDEICOMISO FA-5578 RESERVA DE LA COLINA ETAPA 1 NIT: 8050129210

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2411213098104268403

Nro Matrícula: 120-252050

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-92934

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 10:13:30 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-92934

FECHA: 21-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9.90 230901 EMVCO



NOV 28 2024 10:25:41 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

**BARRIO COMFENALCO CALI
CR 1 F NORTE 77 81 CO**

C.UNICO: 3007076715 TER: SA2ZZ127

RECIBO: 001634

RRN: 002561

APRO: 637287

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001063808455

VALOR \$ 300.000

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.**

**Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.**

***** CLIENTE *****



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1063808455
	Hash documento:	c30635cb69
	Fecha creación:	2024-12-05 20:44:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA</div> <div>Documento: 34571272</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 936217</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 190.115.255.196 2024-12-05 17:54:00</div>	



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>

