



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10543019

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDUARDO ANDRES AÑASCO	FECHA VISITA	16/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	10543019	FECHA INFORME	19/12/2024
DIRECCIÓN	KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	34 años
BARRIO	Los Andes	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCCUPANTE	Arrendatario
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	AGUSTINA BUITRON GOMEZ			
NUM.	1249 Escritura	De #NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			30/04/2018
CIUDAD	Popayán		DEPTO	Cauca
ESCRITURA	010402680016000			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
120-67585	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 7E # 17B - 71 Barrio los Andes
 Al inmueble se llega así: calle 17 sur, carrera 16ae,carrera 17 b
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.
 El inmueble cuenta con la nomenclatura en madera sobre una de las ventanas, pero no está fija, se encuentra solo amarrada a la reja de la ventana. Se recomienda fijarla al muro con elementos adecuados.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,690,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,690,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble cuenta con nomenclatura física en madera sostenida por un lazo, esta debe estar bien instalada y fija debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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

NOMBRES Y FIRMAS



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
 Perito Actuante
 C.C: 34571272 RAA: AVAL-34571272
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-19 16:33:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	93	Frente	5.90
Forma	RECTANGULAR	Fondo	16
Topografía	ondulada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	presenta susceptibilidad media por inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Media
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 06 de 2002
Antejardín	3 mt
Uso principal	Residencial AR-1
Altura permitida pisos	tres pisos
Aislamiento posterior	9m2
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	93	AREA DE TERRENO	M2	83
AREA CONSTRUIDA	M2	52	AREA CONSTRUIDA	M2	74

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	93	AREA DE TERRENO	M2	93
AREA CONSTRUIDA	M2	75	AREA CONSTRUIDA	M2	74.4

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	No hay		
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	36
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA

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	1990

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	93	M2	\$469,000.00	42.47%	\$43,617,000.00
Area Construida	primer piso	74.40	M2	\$794,000.00	57.53%	\$59,073,600.00
TOTALES					100%	\$102,690,600

Valor en letras

Ciento dos millones seiscientos noventa mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$102,690,600
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 bajas bajas

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

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 no tiene Garaje.**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. 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 aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en baldosa, cocina sencilla, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas.**-PARA SUBSANAR:** El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

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	el libertador	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3127752616	72	130	\$450,000	\$58,500,000
2	chapinero	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3117908526	78	78	\$1,380,000	\$107,640,000
3	santa fe	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3148779909	86	86	\$1,700,000	\$146,200,000
Del inmueble					93	74.40			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,500,000	\$506,944	1.0	1.0	1.00	\$506,944
2	\$34,860,000	\$446,923	1.0	1.0	1.00	\$446,923
3	\$39,050,000	\$454,070	1.0	1.0	1.00	\$454,070
				PROMEDIO	\$469,312.43	
				DESV. STANDAR	\$32,785.59	
				COEF. VARIACION	6.99%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$469,000.00	AREA	93	TOTAL	\$43,617,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$794,000.00	AREA	74.40	TOTAL	\$59,073,600.00
VALOR TOTAL		\$102,690,600.00				

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6469-98c9-193be0a-1f03adccda2f-7322>2. https://www.facebook.com/marketplace/item/557762550361724/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner3. <https://luxa.com.co/casa-venta-santa-fe-popayan/8285781>

REPOSICION

construccion

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	75
Area construida vendible	75
Valor M2 construido	\$1,873,906
Valor reposición M2	\$140,542,950
Valor reposición presupuesto M2	\$1,873,906
Fuente	construdata 211
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,405,430
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	51.43 %
Fitto y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$794,349
Valor adoptado depreciado	\$794,000
Valor total	\$59,550,000

DIRECCIÓN:

KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA | Los Andes | Popayán |
Cauca

COORDENADAS (DD)

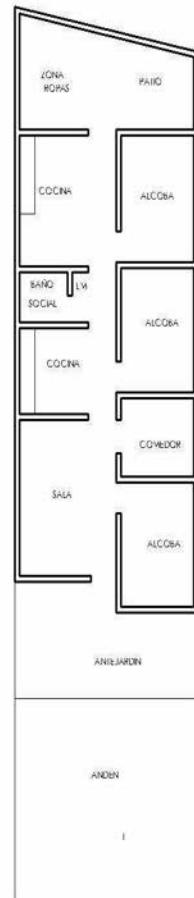
Latitud: 2.429444

Longitud: -76.598760

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 25' 45.9984''

Longitud: 76° 35' 55.5354''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Página 1 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYÁN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYÁN VEREDA: POPAYÁN

FECHA APERTURA: 03-08-1988 RADICACIÓN: 5837 CON: ESCRITURA DE: 22-04-1988

CÓDIGO CATASTRAL: 010402680016000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA #995 DEL 22-04-88 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYÁN.- AREA: 96.00 M² APROX. EN LA ESCRITURA N.2247 DE 03-08-90 SE MENCIONA: MANZANA D LOTE #16 TRANSVERSAL 7 E # 17-B-63 ESCRITURA # 67 DEL 19-02-2201 NOTARIA DE TIMBIO.- EXTENSIÓN: 93 M². Y LINDEROS.-

Areas o Documentos

en favor de la señora AGUSTINA BUITRÓN GÓMEZ, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: Casa de Habitación junto con el lote de terreno que la sustenta ubicado en la ciudad de Popayán en la transversal 7 Este No. 17 B -71 de la actual nomenclatura urbana, según Certificado de Nomenclatura radicado con Radicación No. 5359 del 26/04/2018, expedido el 27/04/2018 con vigencia de Doce (12) Meses por la Curaduría Urbana 2 de Popayán que se adjunta para su protocolización, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 120-67585 y código catastral No. 010402680016000, con un área de terreno de 93.00 metros cuadrados y área construida de 52.00 metros cuadrados según título de adquisición y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: "Por el Norte, con el predio 01-04-0268-0017-000 (C.R.C) en 16 mts. Por El Oriente, en 6 mts con el predio 01-04-0268-0007-000 (

1063LAHAMUAAHSUS

09/02/2018

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10543019



PIN de Validación: a7710a23



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 # 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: a7710a23



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

a7710a23

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-10543019 M.I.: 120-67585

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 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

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

FECHA APERTURA: 03-08-1988 RADICACIÓN: 5837 CON: ESCRITURA DE: 22-04-1988

CODIGO CATASTRAL: 010402680016000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA #995 DEL 22-04-88 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN.- AREA: 96.00 M2 APROX. EN LA ESCRITURA N.2247 DE 03-08-90 SE MENCIONA: MANZANA D LOTE #16 TRANSVERSAL 7 E # 17-B-63 ESCRITURA # 67 DEL 19-02-2201 NOTARIA DE TIMBIO.- EXTENSION: 93 M2. Y LINDEROS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- POR ESCRITURA #1921 DE 13-10-77 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-11-77 EN EL FOLIO 120-0004712 ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ARTEMIO HUMBERTO GARCIA GOMEZ Y ELSA SOCORRO PORTILLA DE GARCIA, POR COMPRA A HABACUC ARMANDO CERON SANCHEZ Y LUCIA O YADIRA LUCIA CERON DE DUQUE. SEGUNDO.- POR ESCRITURA #330 DEL 21-08-79 DE LA NOTARIA DE PIENDAMO, REGISTRADA EL 31-10-79 EN EL FOLIO 120-0004712, ARTEMIO HUMBERTO GARCIA GOMEZ Y ELSA SOCORRO PORTILLA DE GARCIA, VENDIERON EL INMUEBLE A JAIME ALBERTO ZUIGA SANCHEZ, GERARDO ANTONIO ZUIGA Y LUZ EUGENIA ZUIGA SANCHEZ. TERCERO.- POR ESCRITURA #5296 DEL 29-08-80 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 18-11-80 EN EL FOLIO 120-0004712, LUZ EUGENIA ZUIGA SANCHEZ, TRANSFIRIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIA EN EL INMUEBLE A RAMIRO ZUIGA. CUARTO.- POR ESCRITURA #2199 DEL 27-09-82 DE LA NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 05-10-82 EN EL FOLIO 120-0004712 RAMIRO ANTONIO ZUIGA HERNANDEZ, TRANSFIRIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIA EN EL INMUEBLE A LA JUNTA PROVIVIENDA POPULAR. QUINTO.- MEDIANTE ACTA DE REMATE DEL JUZGADO 9. CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 18-08-83 EN EL FOLIO 120-0004712, LE FUE ADJUDICADO A LA JUNTA PROVIVIENDA POPULAR LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIAN EN EL INMUEBLE GERARDO ANTONIO ZUIGA SANCHEZ Y ALBERTO ZUIGA SANCHEZ. SEXTO.- EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL PRIMERO ESTA CONFORMADO POR DOS LOTES, LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS ASI: A)- EN LA SUCESION DE ENCARNACION LOPEZ DE CERON, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-08-54 EN EL L.1. T.5. FLS. 153 PDA. 138, LE FUE ADJUDICADO A HABACUC ARMANDO CERON LOPEZ UN LOTE, Y, B) - EN LA SUCESION DE JUAN BAUTISTA CERON LOPEZ, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 08-11-73 EN EL L.1. T.4 IMPAR FLS. 372 PDA. 1444, LES FUE ADJUDICADO A HABACUC ARMANDO CERON SANCHEZ Y A YADIRA LUCIA CERON SANCHEZ DE DUQUE OTRO LOTE. SEPTIMO.- JUAN BAUTISTA CERON LOPEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE CITADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, LITERAL B) POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ENCARNACION LOPEZ DE CERON, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 03-08-54 EN EL L.1. T.5. FLS. 153 PDA. 138.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 16 MANZANA D URBANIZACION LOS ANDES

2) CARRERA 7 E #17B-71

3) KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Página 2 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

120 - 4712

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-07-1988 Radicación: 5837

Doc: ESCRITURA 995 DEL 22-04-1988 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL(LOTEO)

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

A: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-1988 Radicación: 10394

Doc: RESOLUCION 1804 DEL 21-11-1988 ALCALDIA MUNICIPAL DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 POR LA CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE POPAYÁN

A: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-1990 Radicación: 6835

Doc: ESCRITURA 2247 DEL 03-08-1990 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$96,000

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: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR

A: CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA C.R.C. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-2001 Radicación: 2001-4492

Doc: ESCRITURA 67 DEL 19-02-2001 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION

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

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA CRC., ANTES CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO DEL DEPTO. DEL CAUCA CRC

A: ZUÑIGA CLELIA CC# 34565036 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-2002 Radicación: 2002-10957

Doc: ESCRITURA 1801 DEL 12-09-2002 NOTARIA 3 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Página 4 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 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

A: TROCHEZ CERON ELVIA

CC# 48655516 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-05-2018 Radicación: 2018-120-6-6213

Doc: ESCRITURA 1249 DEL 30-04-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$15,700,000

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: TROCHEZ CERON ELVIA

CC# 48655516

A: BUITRON GOMEZ AGUSTINA

CC# 25318480 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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: 2024-120-1-98681

FECHA: 11-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



ARCHIVO: LRCAJA-10543019

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-10543019
	Hash documento:	c9bbd277d8
	Fecha creación:	2024-12-19 15:10:10

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA Documento: 34571272 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 359581	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 67.73.237.203 2024-12-19 16:33:00	

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>

