



INFORME DE AVALUO LRCAJA-10305723

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN GABRIEL PEREZ GALINDO
NIT / C.C CLIENTE	10305723
DIRECCIÓN	KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL AP 1102 ETAPA 2 TO 3 ,PQ 145
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	Santa Catalina
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/06/2023
FECHA INFORME	30/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA			
NUM.	0094	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			27/01/2023
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	19001-2-20-0315 DEL 16/09/2020			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	SANTA CATALINA RESIDENCIAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6			

M. INMOB.	N°
AP 1102 ET 2 TO 3	120-253474
PQ 145 ET 2	120-253498

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la carrera 6 Este # 6687 Santa Catalina Residencial, apartamento 1102 Etapa torre 3 y parqueadero 145 descubierto como consta en el Certificado de tradición y visita al inmueble en mención. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 168,899,995.50

VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,899,996.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contador de energía y el servicio, por parte de la constructora.

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD
INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	144
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60.40
AREA PRIVADA	M2	53.10

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.27

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.10
AREA GR	M2	11.85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL AP 1102 ETAPA 2 TO 3 ,PQ 145 | Santa Catalina | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3867, fecha: 14/10/2021, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	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	0-100
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	NO
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	paneles prefabricados
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL AP 1102 ETAPA 2 TO 3 ,PQ 145

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

 MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1102 ET 2 TO 3	53.10	M2	\$2,898,305.00	91.12%	\$153,899,995.50
Area Privada	PQ 145 ET 2	1	ML	\$15,000,000.00	8.88%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$168,899,995.50

Valor en letras

Ciento sesenta y ocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$168,899,995.50

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 baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Parqueadero descubierto , sencillo

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

Escritura: 3867, Fecha escritura: 14/10/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Total unidades: 144, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Bomba eyectora: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento se entrega sin acabados en pisos, muros, en el techo, sin puertas internas, solo presenta acabados en carpintería, puerta, acceso al apartamento, cocina con mesón en acero inoxidable, enchapada en cerámica, baño social enchapado en ducha y lavamanos con aparatos sanitarios y puerta en madera, y ventanearía en aluminio. UN LAVAPLATOS, UN SANITARIO BLANCO Y UN LAVAMANOS BLANCO DE COLGAR LÍNEA ACUACER O SIMILAR, UNA DUCHA DE UNA LLAVE, UN LAVADERO PARA ROPAS.

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	SANTA CATALINA	1	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$15,000,000		\$0	\$3,201,506.59	317 4782610
2	SANTA CATALINA	1	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$15,000,000		\$0	\$3,201,506.59	317 4782610
3	SANTA CATALINA	1	\$156,600,000	1	\$156,600,000	0	\$15,000,000		\$0	\$2,949,152.54	6017868754
4	SANTA CATALINA	1	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$15,000,000		\$0	\$3,201,506.59	317 4782610
Del inmueble		Onc e		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	60.40	53.10	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,881,355.93
2	0	60.40	53.10	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,881,355.93
3	0	60.40	53.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,949,152.54
4	0	60.40	53.10	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,881,355.93
0 años										
									PROMEDIO	\$2,898,305.08
									DESV. STANDAR	\$33,898.31
									COEF. VARIACION	1.17%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,932,203.39	TOTAL	\$155,699,999.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,864,406.78	TOTAL	\$152,099,999.89
VALOR TOTAL	\$153,899,995.50			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11175_archivopdflinks.html

1.-<https://inmobiliarianexa.com/property/proyecto-santa-catalina-vis/>

2.-<https://inmobiliarianexa.com/property/proyecto-santa-catalina-vis/>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/proyecto-gea-vende-apartamentos-vis-en-santa-catalina-santa-lina-d9a9b1ea-616a-36eb-8b52-1b5572b50a81>

4.-<https://inmobiliarianexa.com/property/proyecto-santa-catalina-vis/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL AP 1102
ETAPA 2 TO 3 ,PQ 145 | Santa Catalina | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

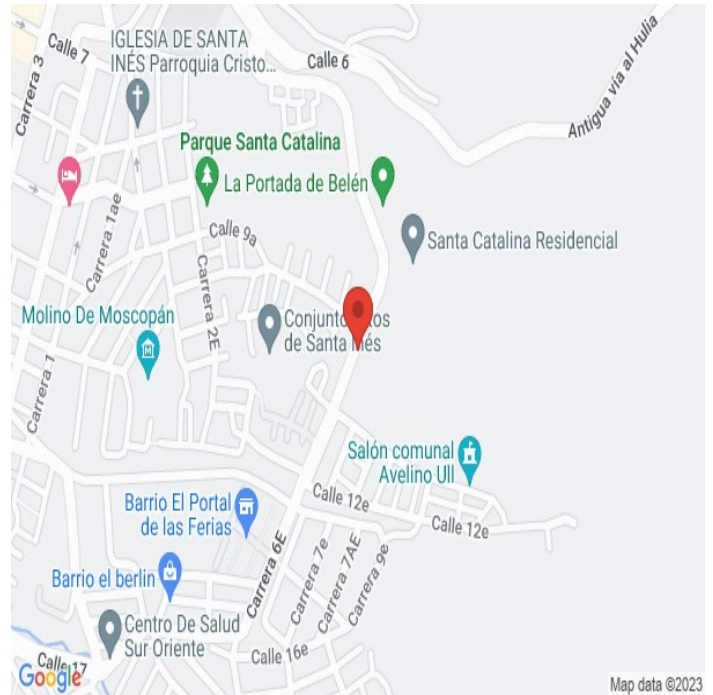
Latitud: 2.434762

Longitud:-76.598228

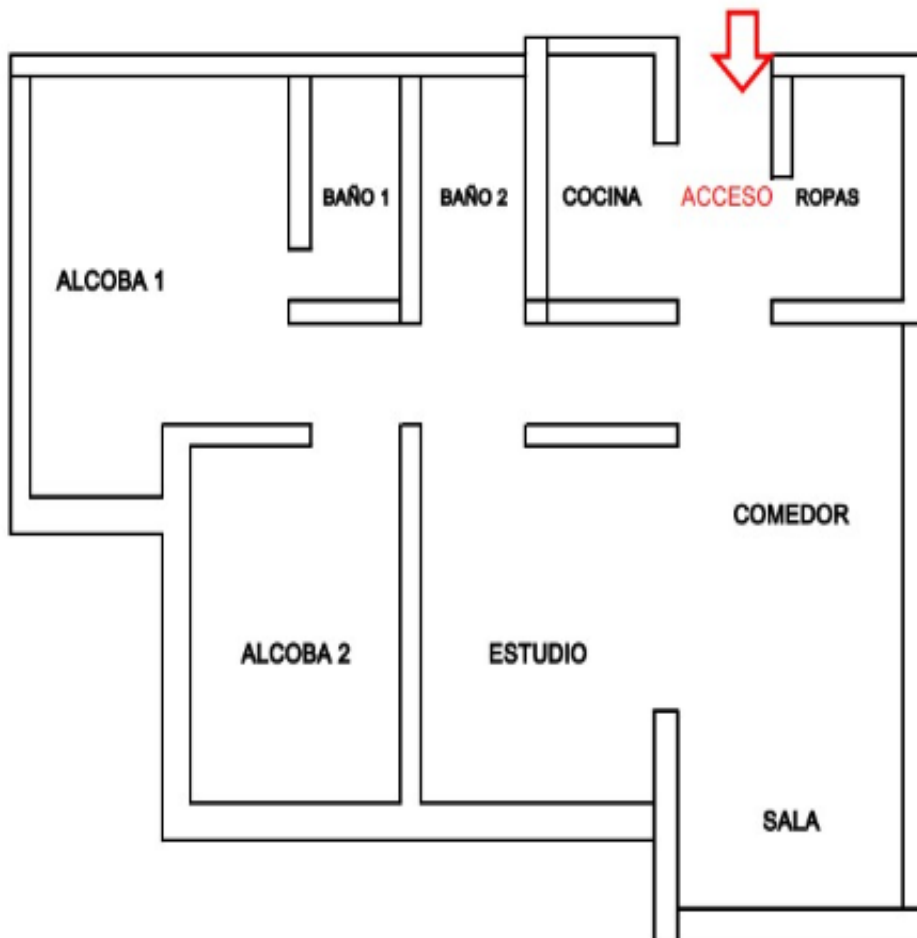
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 26´ 5.1432´´

Longitud:76° 35´ 53.6208´´

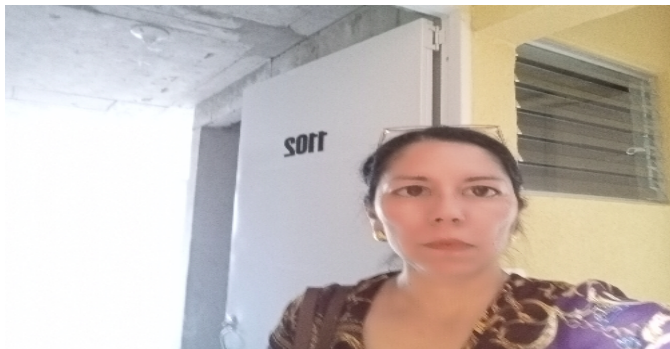


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



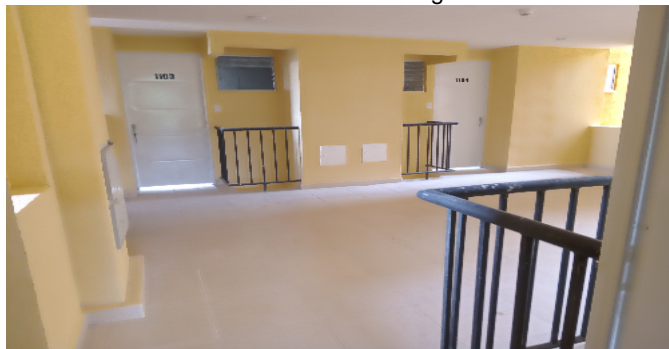
Acceso al edificio torre 3



Contador de Gas



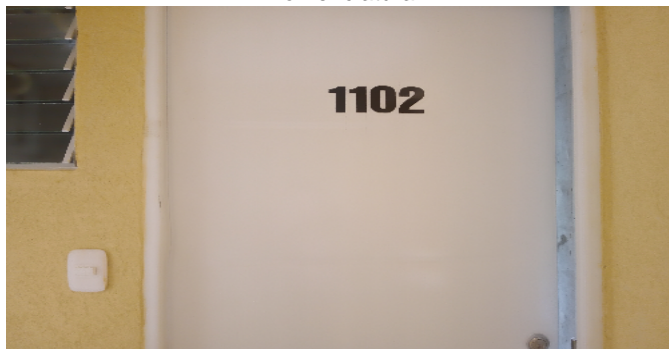
Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



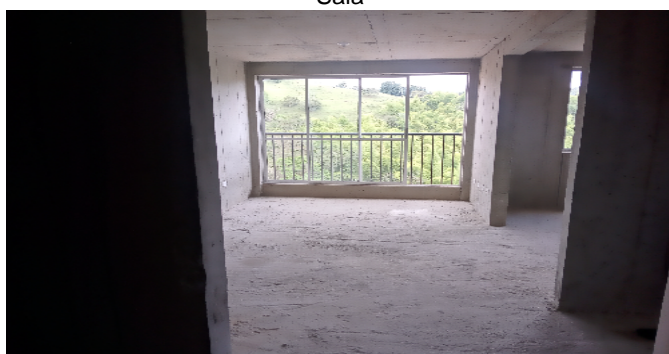
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Zonas Verdes



AscensorCJ



AscensorCJ



Zonas verdesConjunto



Otras Zonas SocialesCJ



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**

----- **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 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 recibido del 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-10305723



PIN de Validación: b6540a97



<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 N 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: marieta751028@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b6540a97



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

b6540a97

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230626576278569817

Nro Matrícula: 120-253474

Pagina 1 TURNO: 2023-120-1-45236

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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: EL EJIDO

FECHA APERTURA: 30-03-2023 RADICACIÓN: 2023-120-6-2200 CON: ESCRITURA DE: 27-01-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3 CON coeficiente de propiedad 0.6% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 0094, 2023/01/27, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS: CUADRADOS10

COEFICIENTE : 0.6%%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800, ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE RODRIGO CASTRILLON MUÑOZ, SEGUN ESCRITURA 928 DE 13-05-2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-05-2020, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.- SEGUNDO.- RODRIGO CASTRILLON MUÑOZ, ADQUIRIO POR COMPRAVEDNTA A LA EMPRESA DE CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA. ECOCIVILES LTDA, SEGUN ESCRITURA 2007 DE 15-07-2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 25-07-2013 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.- TERCERO.- LA EMPRESA DE CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA. ECOCIVILES LTDA,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JORGE ENRIQUE RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 675 DE 10-05-1978 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-07-1978 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL APARTAMENTO 1102 ETAPA 2 TORRE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 244805

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-2020 Radicación: 2020-120-6-11566

Doc: ESCRITURA 2763 DEL 12-11-2020 NOTARIA SEGUNDA 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: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT.8001502800 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT.8300545390

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230626576278569817

Nro Matrícula: 120-253474

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-45236

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-120-6-15641

Doc: ESCRITURA 3867 DEL 14-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NOTA: SOBRE ESTE FOLIO QUEDAN COMPRENDIDAS LAS ZONAS COMUNES.

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

A: FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-120-6-15641

Doc: ESCRITURA 3867 DEL 14-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

A: COMPAÑIA ENERGETICA DE OCCIDENTE S.A.S. - ESP

NIT# 9003660101

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2200

Doc: ESCRITURA 0094 DEL 27-01-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3867 DE 14/10/2021 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, EN CUANTO A CREAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA 2 Y SE ASIGNAN COEFICIENTES PRIVACIONALES

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

A: - FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2200

Doc: ESCRITURA 0094 DEL 27-01-2023 NOTARIA SEGUNDA 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 P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230626576278569817

Nro Matrícula: 120-253474

Pagina 3 TURNO: 2023-120-1-45236

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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

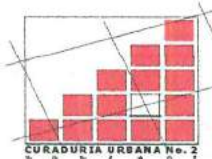
TURNO: 2023-120-1-45236

FECHA: 26-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



LICENCIA URBANÍSTICA DE:		URBANIZACIÓN		No.005	
		CONSTRUCCIÓN		No. 0200	
A. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO					
Descripción del proyecto:		1.PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN CONJUNTO CERRADO ETAPAS 1, 2 Y 3. AREAS DE USOS COMUNAL, ZONAS VERDES, VIAS INTERNAS, ANDENES, ZONA SOCIAL, PORTERIA, SALON SOCIAL, PISCINA, UNIDAD DE TRATAMIENTO DE BASURAS(UTB) Y PARQUEADEROS. 2.PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 1 CORRESPONDIENTE A DOS TORRES DE DOCE (12) PISOS, LOCAL COMERCIAL, PORTERIA, SALON SOCIAL, PISCINA, UNIDAD DE TRATAMIENTO DE BASURAS(UTB) Y EDIFICIO DE PARQUEADEROS. 3.PROYECTO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS).			
Descripción del objeto de la modificación:		1.MODIFICACION DEL URBANISMO PARA LAS AREAS LIBRES COMUNES DE: ZONAS DE PISCINAS, UTB (UNIDAD TECNICA DE BASURAS), PORTERIA, LOCAL COMERCIAL, ZONAS VERDES, PARQUEADEROS EN SUPERFICIE, ANDENES Y MODIFICACION URBANISTICA TORRE 6 A ZONA DE PARQUADEROS. 2.MODIFICACION DE CONSTRUCCION PARA LOS MODULOS DE PARQUEOS 4 Y 5 QUE SON OBJETO DE ELIMINACION.			
No. de radicación del proyecto:		19001-2-20-0315	Fecha:	16-09-2020	Resolución que aprobó la solicitud: 0283 Del 30 de diciembre de 2020
Modalidad de licencia:		MODIFICACION		Dirección:	CALLE 34N No. 13-29
Titular del predio y/o licencia		CONSTRUCTORA MADECONS S.A.		Nit. o cedula:	8000977948
Representante Legal:		JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ		Nit. o cedula:	10530737
Urbanizador y/o constructor responsable:		CONSTRUCTORA MADECONS S.A.		Nit. o cedula:	8000977948
Matrícula inmobiliaria No:		120-3087		Código predial:	000200061731000
Arquitecto:	MAURICIO VELASCO	No. Mat.	2500-71505	Uso de suelo:	AR-1
Ingeniero Civil:	JUAN RAUL SOLARTE	Mo. Mat.	876 CAU	Barrio y/o sector:	SANTA CATALINA
B. ÁREAS APROBADAS DEL PROYECTO (M²) – VER NOTA 24, CUADRO DE AREAS VER AL RESPALDO.					
C. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, Y OBSERVACIONES A LA LICENCIA.					
<p>1. Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.</p> <p>2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.</p> <p>3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.</p> <p>4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p> <p>5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1203 de 2017</p> <p>6. Someter el proyecto a la supervisión técnica independiente, de conformidad a lo señalado en el reglamento NSR-10 y sus decretos y resoluciones que lo modifiquen o adiciones.</p> <p>7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.</p> <p>8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.</p> <p>9. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.</p> <p>10. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.</p> <p>11. Instalar un aviso durante el termino de ejecución de las obras, con dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: 1. La clase, número, vigencia, y nombre del titular de la licencia. 2. Nombre, dirección y teléfono, de la autoridad que la expidió. 3. La dirección del inmueble. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso (s) autorizado (s), metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.</p> <p>12. Considerando que el titular de la licencia debe garantizar la protección y estabilidad de los inmuebles vecinos, se advierte que si las obras generan la desestabilización de dichos inmuebles como resultado de la ejecución de las obras autorizadas, es responsabilidad del titular de la licencia, realizar las obras civiles de estabilización ha que hubiere lugar, solicitando previamente a la Curaduría Urbana, si fuere el caso, la licencia urbanística correspondiente que autorice la ejecución de dichas obras; para tal fin el titular de la licencia presentara los proyectos técnicos, estudios, y demás documentación pertinente, de conformidad a las normas urbanísticas que rigen la materia. .</p> <p>13. La presente licencia no autoriza la intervención de paredes medianeras; para realizarlo se deberá adelantar lo determinado en el código civil.</p> <p>14. Si la construcción deja al descubierto culatas, se deberán acabar con revoque impermeabilizado y pintado. Sobre las cubiertas de las construcciones vecinas se deberán colocar elementos cortagoteras galvanizados o en concreto, el arreglo y adecuación estará a cargo y por cuenta del propietario de la nueva edificación.</p>					
D. EXPIDIÓ:					
<p>YEIMER FELIPE GARCIA GOMEZ Curador Urbano No.2 Municipio de Popayán</p>				FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DICIEMBRE 2020	
				FECHA EJECUTORIA: 30 DICIEMBRE 2020	
				VIGENCIA: VER NOTA No.31	

LICENCIA URBANÍSTICA DE: URBANIZACIÓN	No. 005
CONSTRUCCIÓN	No. 0200

C. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE, Y OBSERVACIONES A LA LICENCIA.

15. La construcción a realizar debe establecer físicamente en sitio una distancia mínima respecto a las construcciones adyacentes; esta distancia será la que determine el proyecto estructural y/o ingeniero civil calculista, de conformidad a las normas estructurales vigentes. Si fuere el caso, el titular de la licencia y/o constructor responsable al momento de iniciar la obra, deberá ajustar los proyectos técnicos (arquitectónico y estructural) de tal forma que la nueva edificación se construya con la separación mínima respecto a las construcciones colindantes, según lo determinado por el diseño estructural.

16. El proyecto estructural debe corresponder plenamente con el proyecto arquitectónico aprobado, por tanto, cualquier variación que el proyecto estructural plantee en el diseño, desconociendo el proyecto arquitectónico aprobado en principio, carece de validez; si este fuere el caso, el titular de la licencia deberá tramitar previamente al inicio de las obras la respectiva modificación al proyecto estructural, todo ello en el marco de la normatividad urbanística que rige la materia. Los profesionales que elaboraran los diseños, son responsables legalmente de los mismos y de la información contenida en ellos.

17. El titular de la licencia y/o constructor, también los diferentes profesionales que intervienen en la elaboración de los proyectos técnicos, son responsables de verificar que los requisitos establecidos en el RETIE se puedan cumplir a cabalidad, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar, cuando se haga caso omiso de los mismos; si el proyecto no llegare a cumplir con la norma RETIE, es responsabilidad del titular y/o constructor de la licencia previo al inicio de las obras de construcción, radicar el proyecto de modificación de la licencia respectiva, de tal forma que el nuevo diseño se ajuste al RETIE, en lo referente a distancias mínimas de seguridad y servidumbres.

18. En caso de no terminar las obras autorizadas dentro de la vigencia establecida, el titular de la licencia y/o del predio, para continuar con la ejecución de las obras, debe solicitar ante esta curaduría urbana una prórroga de la licencia; esta se otorgara por doce (12) meses en los términos previstos por la normatividad urbanística, siempre y cuando se solicite dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del vencimiento de la vigencia inicial establecida, y se certifique el inicio de las obras. cuando la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida ésta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las condiciones o situaciones establecidas en el decreto 1077 de 2015, o la norma que la adiciones, modifique o sustituya.

19. Cumplir con las normas de construcción sismorresistente vigentes (NSR-10), entre ella impartidas por el título J y K de dicho documento.

20. El titular deberá solicitar a la entidad ambiental competente, los permisos y/o autorizaciones a que haya lugar, con el fin de adelantar las obras de construcción autorizadas.

21. El titular de la licencia y/o constructor responsable debe dar cumplimiento a las obligaciones determinadas por la legislación vigente en materia arqueológica, determinada por la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, y Decreto 763 de 2009 (art. 57), y demás normas complementarias, modificatorias o sustitutivas de las precitados actos; en consecuencia el titular de la licencia y/o constructor deberá contar previamente al inicio de las obras con las respectivas autorizaciones otorgadas por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia- ICANH, en consideración a la normatividad que le sea aplicable al desarrollo objeto del presente acto de licenciamiento.

22. El presente acto concluye el trámite administrativo en la fecha de su expedición, quedando por tanto en firme y ejecutoriado. En tal sentido el titular a partir de dicha fecha de expedición puede ejecutar de inmediato los actos que considere necesarios para su cumplimiento, al estar agotada la vía gubernativa.

23. Las demás que le sean aplicables de conformidad a las normas urbanísticas y las leyes vigentes.

24. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

25. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

26. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya

27. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

28. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

29. Recibo de pago de DELINEACION URBANA No. 2020.CEN.01.864 del 22 de diciembre del 2020.

30. Unidades modificadas aprobadas del proyecto: Piscinas, UTB (Unidad Técnica de Basuras), portería, local comercial, parqueaderos y zonas del urbanismo.

31. La vigencia del presente acto corresponde a la establecida en la licencia inicial objeto de modificación No. 002 y 0054 del 14 de mayo del 2020, expedida por la Curaduría Urbana No. 2.

D. EXPIDIÓ:

YEIMER FELIPE GARCIA GOMEZ
Curador Urbano No.2
Municipio de Popayán

FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DICIEMBRE 2020

FECHA EJECUTORIA: 30 DICIEMBRE 2020

VIGENCIA: VER NOTA No.31

B. ÁREAS APROBADAS DEL PROYECTO (M²)

RESUMEN DE AREAS MODIFICADAS

AREAS MODIFICADAS DE CONSTRUCCION				
DESCRIPCION	UN	AREA LICENCIADA	AREA PROPUESTA	AREA MODIFICA
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEOS CUBIERTOS	M2	2.628,41	1.790,00	838,4
TOTAL AREA MODIFICADA PARA CONSTRUCCION.				838,4
AREAS MODIFICADAS DE URBANISMO				
DESCRIPCION	UN	AREA LICENCIADA	AREA PROPUESTA	AREA MODIFICA
AREAS LIBRES CONJUNTO CERRADO (ETAPAS 1, 2 Y 3)				
POLIGONO DE ZONA PISCINAS	M2	288,50	253,90	(-) 34,6
POLIGONO DE ZONA UTB	M2	46,21	33,01	(-) 13,2
POLIGONO DE PORTERIA - ACCESO	M2	29,70	19,22	(-) 10,5
POLIGONO DE LOCAL COMERCIAL	M2		44,84	(+) 44,8
ZONAS VERDES	M2	6.749,76	6.492,08	(-) 257,7
PARQUEOS EN SUPERFICIE	M2	3.304,90	3.870,35	(+) 565,5
ANDENES	M2	417,83	415,71	(-) 2,1
MODIFICACION URBANISTICA TORRE 6 A PARQUEADEROS (ETAPA 3)	M2	292,21	292,21	(=) 292,21
TOTAL, AREA MODIFICADA DE URBANISMO				1.220,6

CUADRO DE AREAS DEFINITIVAS LICENCIA URBANIMO ETAPAS 1, 2 Y 3.		
AREA BRUTA DE LOTE	M2	26.000,00
LOTE DE RESERVA FORESTAL	M2	11.867,00
AREA AFECTACION VIAL - CARRERA 6E	M2	229,37
AREA AFECTACION RED DE MEDIA TENSION	M2	416,42
AREA NETA URBANIZABLE	M2	13.487,21
AREA POLIGONO ETAPA 1	M2	10.750,81

AREA DEL CONJUNTO CERRADO	M2	
AREAS CONSTRUIDAS 1ER PISO	M2	2.759,70
LOCAL COMERCIAL	M2	122,00
PORTERIA	M2	10,48
SALON SOCIAL	M2	185,66
U.T.B.	M2	13,20
KIOSCOS COMUNES	M2	
AREA CONSTRUIDA 1er. PISO TORRE 1	M2	292,21
AREA CONSTRUIDA 1er. PISO TORRE 2	M2	292,21
ESCALERAS PARQUEADERO	M2	53,94
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEOS CUBIERTOS - MODULOS 1,2,3	M2	1.790,00
AREAS CONSTRUIDAS 2do. PISO ZONA COMUN Y COMERCIAL		265,86
LOCAL COMERCIAL	M2	88,23
SALON SOCIAL	M2	177,63
AREAS LIBRES COMUNES CONJUNTO CERRADO	M2	384,33
AREA PLAZOLETAS	M2	32,40
ZONA PISCINAS	M2	253,90
ZONA DE JUEGOS	M2	45,80
PORTERIA - ACCESO	M2	19,22
ZONA UTB	M2	33,01
AREAS LIBRES CONJUNTO CERRADO	M2	9.396,78
ZONAS VERDES	M2	5.243,77
PARQUEOS EN SUPERFICIE	M2	3.543,91
VIA INTERNA CONJUNTO	M2	296,60
ANDENES	M2	312,50
30% AREA VERDE - ZONA DE PROTECCION	M2	3.560,10

INDICES	%	
INDICE DE OCUPACION	%	26%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	%	89%

CONSOLIDADO DE AREAS DE CONSTRUCCION – ETAPA 1.		
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	9.521,79
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 1	M2	3.435,21
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 2	M2	3.435,21
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEOS CUBIERTOS	M2	1.790,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA AREAS COMUNES	M2	651,14
AREA TOTAL CONSTRUIDA AREAS COMERCIALES	M2	210,23

D. EXPIDIO:



YEIMER FELIPE GARCIA GOMEZ
Curador Urbano No.2
Municipio de Popayán

FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DICIEMBRE 2020
FECHA EJECUTORIA: 30 DICIEMBRE 2020
VIGENCIA: VER NOTA No.31



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

Certificado generado con el Pin No: 230626724178569818

Nro Matrícula: 120-253498

Pagina 1 TURNO: 2023-120-1-45237

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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: EL EJIDO

FECHA APERTURA: 30-03-2023 RADICACIÓN: 2023-120-6-2200 CON: ESCRITURA DE: 27-01-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 145 ETAPA 2 AL DESCUBIERTO CON coeficiente de propiedad 0.0819% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 0094, 2023/01/27, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS: CUADRADOS85

COEFICIENTE : 0.0819%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800, ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE RODRIGO CASTRILLON MUÑOZ, SEGUN ESCRITURA 928 DE 13-05-2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-05-2020, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.- SEGUNDO.- RODRIGO CASTRILLON MUÑOZ, ADQUIRIO POR COMPRAVEDNTA A LA EMPRESA DE CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA. ECOCIVILES LTDA, SEGUN ESCRITURA 2007 DE 15-07-2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 25-07-2013 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.- TERCERO.- LA EMPRESA DE CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA. ECOCIVILES LTDA,ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JORGE ENRIQUE RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 675 DE 10-05-1978 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-07-1978 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120.-3087.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 6 ESTE # 6 - 687 SANTA CATALINA RESIDENCIAL PARQUEADERO 145 ETAPA 2 AL DESCUBIERTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 244805

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-2020 Radicación: 2020-120-6-11566

Doc: ESCRITURA 2763 DEL 12-11-2020 NOTARIA SEGUNDA 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: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT.8001502800 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT.8300545390

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 230626724178569818

Nro Matrícula: 120-253498

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-45237

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-120-6-15641

Doc: ESCRITURA 3867 DEL 14-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NOTA: SOBRE ESTE FOLIO QUEDAN COMPRENDIDAS LAS ZONAS COMUNES.

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

A: FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-120-6-15641

Doc: ESCRITURA 3867 DEL 14-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

A: COMPAÑIA ENERGETICA DE OCCIDENTE S.A.S. - ESP

NIT# 9003660101

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2200

Doc: ESCRITURA 0094 DEL 27-01-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3867 DE 14/10/2021 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, EN CUANTO A CREAR LAS UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA 2 Y SE ASIGNAN COEFICIENTES PRIVACIONALES

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

A: - FIDEICOMISO P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2200

Doc: ESCRITURA 0094 DEL 27-01-2023 NOTARIA SEGUNDA 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 P.A. SANTA CATALINA RESIDENCIAL NIT. 8300545390 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 8001502800

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230626724178569818

Nro Matrícula: 120-253498

Pagina 3 TURNO: 2023-120-1-45237

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:55:04 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: 2023-120-1-45237

FECHA: 26-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Popayán, julio 6 de 2023

Señores
CAJA HONOR
Bogotá D.C

Asunto: Carta de Compromiso por contador de energía.

Yo JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ identificado (a) con C.C 10.530.737 de la ciudad Popayán, Representante Legal de la CONSTRUCTORA MADECONS S.A., con NIT 800.097.794-8, me comprometo a instalar el contador de la energía, del proyecto de vivienda SANTA CATALINA RESIDENCIAL – Apto. 1102 Torre 3, ubicado en la Carrera 6 Este No.6-687 de la ciudad de Popayán (Cauca), para el 31 de julio de 2023.

Se expide a solicitud del interesado

Cordialmente,



JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ
C.C 10.530.737 de Popayán.
R.L. - CONSTRUCTORA MADECONS S.A.

Popayán, julio 6 de 2023

Señores
CAJA HONOR
Bogotá D.C

Asunto: Carta de Compromiso por contador de energía.

Yo JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ identificado (a) con C.C 10.530.737 de la ciudad Popayán, Representante Legal de la CONSTRUCTORA MADECONS S.A., con NIT 800.097.794-8, me comprometo a instalar el contador de la energía, del proyecto de vivienda SANTA CATALINA RESIDENCIAL – Apto. 704 Torre 3, ubicado en la Carrera 6 Este No.6-687 de la ciudad de Popayán (Cauca), para el 31 de julio de 2023.

Se expide a solicitud del interesado

Cordialmente,



JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ
C.C 10.530.737 de Popayán.
R.L. - CONSTRUCTORA MADECONS S.A.