



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058786585

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	NEYER JUSPIAN CAMPO
NIT / C.C CLIENTE	1058786585
DIRECCIÓN	KR 17 61 N - 66 CASA LT CO LOS ARRAYANES III ET
SECTOR	Urbano
BARRIO	EL UVÓ
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

FECHA VISITA	27/03/2024
FECHA INFORME	02/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OLIVA DIAZ JOHAN FERNANDO			
NUM. ESCRITURA	6665 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Popayán		DEPTO	Cauca
CEDULA CATASTRAL	010102000358			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	LOS ARRAYANES			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.76333			

M. INMOB.	N°
120-160533	LOTE 5G

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: SECTOR DEL TUBO EN EL CONJUNTO LOS ARRAYANES AL NORTE DE LA CIUDAD
Al inmueble se llega así: CARRERA 9 GIRA A LA VÍA AL BOSQUE EN SECTOR DE BELLAVISTA, TOMA LA CARRERA 60N HACIA LA ARBOLEDA Y CRUZZA HACIA LA DERECHA SOBRE LA CARRERA 17N
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,126,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,126,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.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	1 UND / PH: 321 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2964 del 26/11/2007 NOT primera de Popayán.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	66
AREA PRIVADA	M2	66	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 81.712.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 17 61 N - 66 CASA LT CO LOS ARRAYANES III ET | EL UVO | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2964, fecha: 26/11/2007, Notaría: Primera y ciudad: Popayán.

SECTOR

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	no hay
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	5G	66	M2	\$2,411,000.00	100.00%	\$159,126,000.00
TOTALES					100%	\$159,126,000

Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones ciento veintiséis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$159,126,000 OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Acorde al certificado de tradición y libertad, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no presenta garaje.

Entorno: El inmueble se encuentra en un sector de uso mixto residencial y con tendencia a uso comercial, cerca Centro Comercial Palmera Plaza, galería de bello horizonte, cancha del Uvo. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 2964, Fecha escritura: 26/11/2007, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 115000, Total unidades: 1 UND / PH: 321 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros sin acabado en ladrillo visto, cieloraso sin acabado, puertas en madera y ventanería metálica.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	los Arrayanes	1	\$249,990,000	0.95	\$237,490,500	0	\$		\$	\$2,698,755.68	3196628041
2	El Molino	1	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000		\$		\$	\$2,497,422.68	3122446979
3	La Merced	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000		\$		\$	\$2,442,857.14	3178354766
Del inmueble		PRIMERO				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	88	88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,698,755.68
2	14	85	97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,497,422.68
3	10	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,442,857.14
	17 años									
								PROMEDIO		\$2,546,345.17
								DESV. STANDAR		\$134,781.58
								COEF. VARIACION		5.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,681,126.74	TOTAL	\$176,954,364.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,411,563.59	TOTAL	\$159,163,197.05
VALOR TOTAL	\$159,126,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.- https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3a10-66804923269e-9008-4583a8ec-14e2?pagina=1&pos=11&l_sec=1&l_pr=2&l_pvid=23b81309-291b-48dc-806d-12baaf218522b2.- https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3908-c3ad46acb6aa-b0d5-6fce4c3d4abb8?pagina=1&pos=15&l_sec=1&l_pr=2&l_pvid=44503962-3625-42bd-91a8-301704271ec03.- https://www.doomos.com.co/de/8372286_se-vende-casa-para-estrenar-en-la-merced--b-el-uv-o-papayan.html?utm_source=full-connect&utm_medium=referral

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 17 61 N - 66 CASA LT CO LOS ARRAYANES III ET | EL UVO
| Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

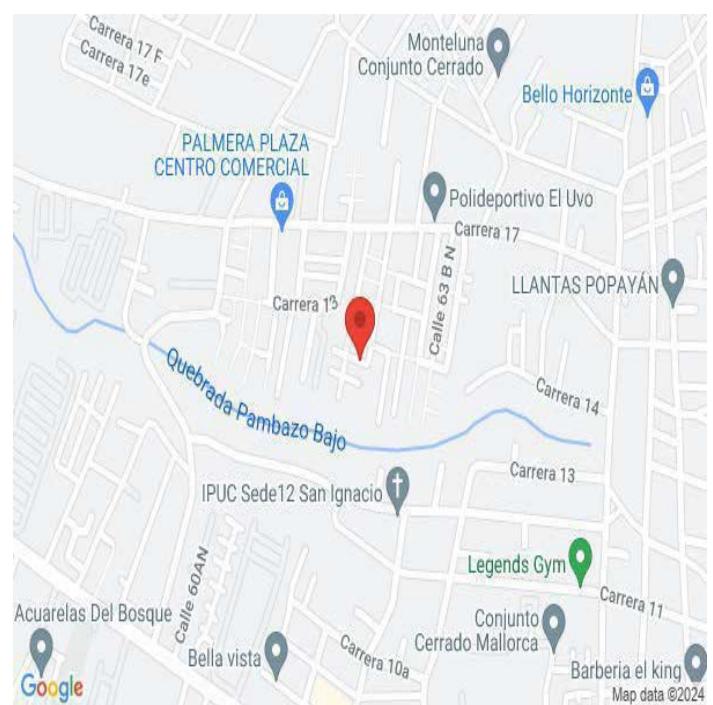
Latitud: 2.486765

Longitud: -76.574277

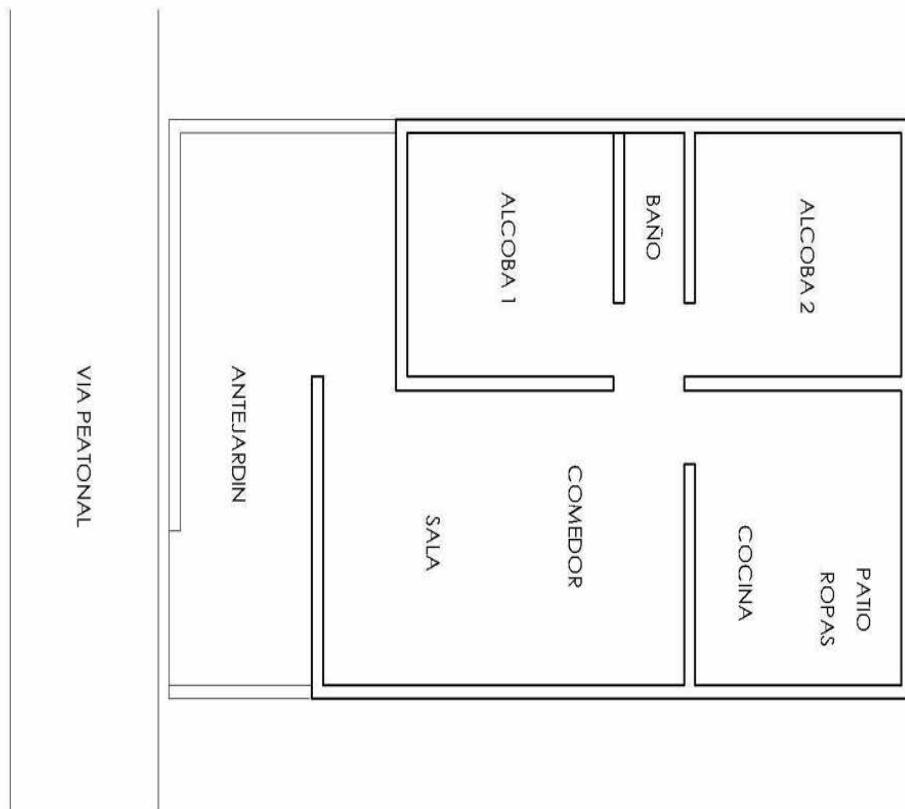
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29' 12.354''

Longitud: 76° 34' 27.3966''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



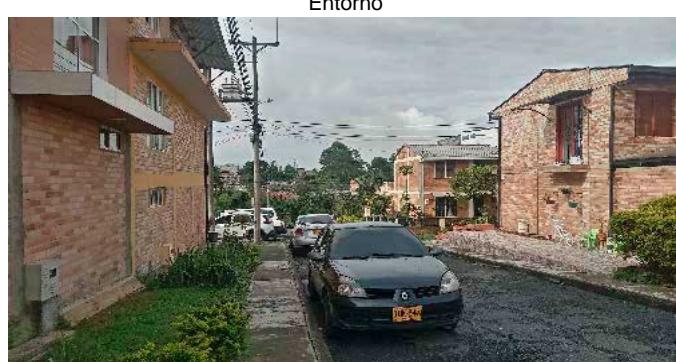
Entorno



Entorno



FOTOS General



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Antejardin



antejardin



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General



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-1058786585



PIN de Validación: ab2c0a0f



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Mar 1A - # 11-300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Autoridad ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 848
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 848

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 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 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: ab2c0a0f



<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

ab2c0a0f

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1058786585 M.I.: 120-160583

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240326145191569604**

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-22708

Nro Matrícula: 120-160533

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:39:28 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: MORINDA

FECHA APERTURA: 13-02-2006 RADICACIÓN: 2006-1371 CON: ESCRITURA DE: 03-02-2006

CODIGO CATASTRAL: 01-01-0200-0358-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 2903 de fecha 21-12-2005 en NOTARIA 1 de POPAYAN LOTE # 5 G con area de 66 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

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

1.- LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES TECNICAS DE OCCIDENTES.A., CONTECSA S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA HECHA A MANUEL JESUS DORADO CHANTRE Y ALBA MARINA DORADO ROBLES O DE BARRAGAN, SEGUN ESCRITURA # 385 DE 25-02-2005 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-03-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-157060. 2.- POR ESCRITURA # 208 DE 28-01-99 NOTARIA2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-02-99, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-128715 MANUEL JESUS DORADO CHANTRE Y ALBA MARINA DORADO ROBLES, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ENGLOBE DE DOS (2) PREDIOS, MATRICULADOS BAJOS LOS NUMEROS 120-106238 Y 120-106239. 3.- MANUEL JESUS DORADO CHANTRE Y ALBA MARINA DORADO ROBLES, ADQUIRIERON EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD LLEVADA A CABO CON BAUTISTA ALIRIO ARBOLEDA FERNANDEZ, JOSE AUGUSTO DAMIAN FERNANDEZ, EUSMILDO GALLEGUERO MUÑOZ, ISAIAS BURBANO URREA, ROSARIO ANAYA, BERNARDA BOHOJORGE FERNANDEZ, LUZ DARY FALLA VASQUEZ, MARIA DEISY FALLA VASQUEZ Y MARIA ENSA AYDE PIAMBA DE RUIZ, SEGUN ESCRITURA 4.- POR ESCRITURA N. 466 DE 15-04-68 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 20-11-68, EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLIOS 18, PDA.2328, LA SOCIEDAD INMOBILIARIA LIMITADA, VENDIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION,DEL CUAL HACEN PARTE LOS MENCIONADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR A MANUEL DE JESUS DORADO CHANTRE Y A PASTORA ROBLES DE DORADO. 5.- CON FECHA 14-10-88,BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N.120-0033415, SE REGISTRO LA SENTENCIA DEL 18-01-84 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, DICTADA EN LA SUCESION DE PASTORA ROBLES DE DORADO, Y SE ADJUDICO EL INMUEBLE A MANUEL JESUS DORADO, MERY ESPERANZA ROBLES DE SANDOVAL Y A ALBA MARINA DORADO. 6.- POR ESCRITURA N.960 DE 24-03-92 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 28-04-92,BAJO MATRICULA N. 120-0033415,MANUEL JESUS DORADO CHANTRE, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TIENE EN EL INMUEBLE A MARIA ENSA AYDEE PIAMBA DE RUIZ. 7.- POR ESCRITURA N. 520 DE 25-02-93 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 09-03-93, BAJO MATRICULA N. 120-0033415,MANUEL DE JESUS DORADO CHANTRE, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TIENE EN EL INMUEBLE A BERNARDA BOHOJORGE FERNANDEZ. 8.- POR ESCRITURA N.2066 DE 30-06-93, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-07-93, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MANUEL DE JESUS DORADO, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA A LUZ DARY FALLA VASQUEZ. 9.- POR ESCRITURA N.910 DE 29-03-94 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 13-04-94, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MANUEL JESUS DORADO, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEE EN EL INMUEBLE A MARIA DEISY FALLA VASQUEZ. 10.- POR ESCRITURA N.1074 DE 11-04-94 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-04-94, BAJO MATRICULA N. 120-0033415,MANUEL JESUS DORADO CHANTRE, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA A EUSMILDO GALLEGUERO MUÑOZ. 11.- POR ESCRITURA N.1093 DE 12-04-94, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-04-94, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MANUEL JESUS DORADO CHANTRE, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA A BAUTISTA ALIRIO ARBOLEDA FERNANDEZ. 12.- POR ESCRITURA N. 1158 DE 18-04-94, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 22-04-94,BAJO MATRICULA N.120-0033415, MANUEL JESUS DORADO CHANTRE,VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A JOSE AUGUSTO DAMIAN FERNANDEZ. 13.- POR ESCRITURA N. 1546 DE 30-05-94 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN,REGISTRADA EL 14-06-94, BAJO MATRICULA N.120-0033415,MANUEL DE JESUS DORADO CHANTRE,VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS



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

Certificado generado con el Pin No: 240326145191569604

Nro Matrícula: 120-160533

Página 2 TURNO: 2024-120-1-22708

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:39:28 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
DE CUOTA QUE TIENE EN EL PREDIO A VILMA ANTE. 14.- POR ESCRITURA N. 2823 DE 14-09-94 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-09-94 BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MANUEL JESUS DORADO CHANTRE, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA A ISAIAS BURBANO URREA. 15.- POR ESCRITURA N. 3394 DE 24-10-94 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 31-10-94, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MANUEL JESUS DORADO, VENDIO PARTE DE LOS DERECHOS DE CUOTA EUSMILDO GALLEGOS MUÑOZ. 16.- POR ESCRITURA N. 3898 DE 01-12-94, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 06-12-94, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, EUSMILDO GALLEGOS MUÑOZ, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA ADQUIRIDOS POR ESCRITURA N. 1074 DE 11-04-94 A ROSARIO ANAYA. 17.- POR ESCRITURA N. 238 DE 02-02-95, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-02-95, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, ENTRE VILMA ANTE Y MANUEL DE JESUS DORADO CHANTRE, RESOLVIERON DEL CONTRATO DE COMPROVENTA CONTENIDO EN ESCRITURA N. 1546 DE 1.994. 18.- POR ESCRITURA N. 1145 DE 22-04-95 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-09-95, BAJO MATRICULA N. 120-0033415, MERY ESPERANZA RÓBLES DE SANDOVAL, VENDIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE TENIA EN EL INMUEBLE A MANUEL DE JESUS DORADO CHANTRE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . # 5 G CONJUNTO LOS ARRAYANES

2) KR 17 # 61 NORTE - 66 CASA LT CO LOS ARRAYANES III ETAPA

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 157060

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-02-2006 Radicación: 2006-1371

Doc: ESCRITURA 2903 DEL 21-12-2005 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES TECNICAS DE OCCIDENTE S.A. - CONTECSA -

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-02-2006 Radicación: 2006-1372

Doc: ESCRITURA 131 DEL 30-01-2006 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y/O MODIFICACION A LA ESCRITURA # 2903 DEL 21-12-2005, CITANDO EL AREA PRIVADA Y LOS LINDEROS CORRECTOS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES TECNICAS DE OCCIDENTE S.A - CONTECSA S.A

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-10-2006 Radicación: 2006-120-6-13861

Doc: ESCRITURA 2159 DEL 06-10-2006 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$34,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240326145191569604

Página 3 TURNO: 2024-120-1-22708

Nro Matrícula: 120-160533

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:39:28 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 última página

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES TECNICAS DE OCCIDENTE S. A. -CONTECSA S. A.-

NIT# 8170021294

A: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-10-2006 Radicación: 2006-120-6-13861

Doc: ESCRITURA 2159 DEL 06-10-2006 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-10-2006 Radicación: 2006-120-6-13861

Doc: ESCRITURA 2159 DEL 06-10-2006 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

A: SU FAVOR, SUS HIJOS Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-02-2008 Radicación: 2008-120-6-1945

Doc: ESCRITURA 2964 DEL 26-11-2007 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESTE Y OTROS.

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

A: CONJUNTO CERRADO LOS ARRAYANES

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-2011 Radicación: 2011-120-6-11211

Doc: OFICIO 2931 DEL 22-10-2010 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

NIT# 8999992844

A: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-07-2014 Radicación: 2014-120-6-11009

Doc: OFICIO 92 DEL 20-01-2012 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO NO.2931 DE 22-10-2010 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL POPAYAN.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 240326145191569604**

Página 4 TURNO: 2024-120-1-22708

Nro Matrícula: 120-160533

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:39:28 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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO NIT. 8999992844

A: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-120-6-178

Doc: ESCRITURA 6665 DEL 28-12-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA REGISTRADO POR ESCRITURA 2159 DEL 06/10/2006

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN.

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

DE: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814 X

A: SU FAVOR, EL DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-120-6-178

Doc: ESCRITURA 6665 DEL 28-12-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814

A: OLIVA DIAZ JOHAN FERNANDO

CC# 1061811777 X

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-120-6-664

Doc: CERTIFICADO 006 DEL 18-01-2024 NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$26,487,077

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA INSCRITA MEDIANTE ESCRITURA 2159 DEL 06/10/2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO - CARLOS LLERAS RESTREPO - NIT 8999992844

A: SOLIS LASSO JACQUELINE

CC# 34562814

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

Certificado generado con el Pin No: 240326145191569604

Página 5 TURNO: 2024-120-1-22708

Nro Matrícula: 120-160533

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:39:28 AM

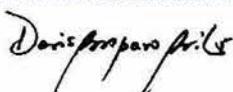
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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: 2024-120-1-22708 FECHA: 26-03-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA



DORIS AMPARO AVILES FIESCO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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