



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059910489

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DANIEL EDUARDO MORENO IJAJI	FECHA VISITA	29/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1059910489	FECHA INFORME	05/06/2024
DIRECCIÓN	KR 8 H # 67 N - 27 LT CON CASA 28 MZ 9 CIUDADELA SAN EDUARDO SEGUNDA ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Estrato 1	REMODELADO	
CIUDAD	CIUDADELA SAN EDUARDO 2DA ETAPA	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Popayán	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Cauca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	<b>Modelo 8-14</b>		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
	34571272		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GILDARDO DIAZ BOLANOS			
NUM. ESCRITURA	2195 Escritura	NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/05/2021
CIUDAD ESCRITURA	Popayán		DEPTO	Cauca
CEDULA CATASTRAL	010100000082800280000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELA SAN EDUARDO 2DA ETAPA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
120-214541	CASA 28 MZ 9

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KRA 8H # 67N-27LT CON CASA 28 M 29  
CIUDADELA SAN EDUARDO 2DA ETAPA  
Al inmueble se llega así: SOBRE LA CALLE 71 NORTE, cruza a la derecha carrera 8D hasta la carrera 8C e ingresa vía peatonal hasta la carrera 8H donde se ubica el inmueble.  
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	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	No hay
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 135,120,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,120,000

## 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	60	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1;1

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta susceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	1.50 a 2.0
Uso principal	Residencial AR-1
Altura permitida pisos	tres pisos
Aislamiento posterior	9m2
Indice de ocupación	80%
Indice de construcción:	200%
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	48	AREA CONSTRUIDA	M2	48

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	26.40	AREA PISO 1	M2	26.40
AREA PISO 2	M2	21.56	AREA PISO 2	M2	21.60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

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

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

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

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	SI
NO		
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO
Cond.seguridad:		
NO		
Aguas servidas:		
NO		

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 8 H # 67 N - 27 LT CON CASA 28 MZ 9 CIUDADELA SAN EDUARDO SEGUNDA ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	60	M2	\$1,057,000.00	46.94%	\$63,420,000.00
Area Construida	primer piso	26.40	M2	\$1,500,000.00	29.31%	\$39,600,000.00
Area Construida	segundo piso	21.40	M2	\$1,500,000.00	23.76%	\$32,100,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$135,120,000</b>

Valor en letras Ciento treinta y cinco millones ciento veinte mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$135,120,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 11 afectación vivienda familiar , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

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

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en primario sin acabado, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, Baño social enchapado, cocina con mueble en acero con lavaplatos, puertas en madera y ventanería en aluminio, .

### 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ciudadela san eduardo	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3103995693	60	60	\$2,600,000	\$156,000,000
2	ciudadela san eduardo	\$139,900,000	0.95	\$132,905,000	3196628041	60	42.6	\$1,700,000	\$72,420,000
3	ciudadela san eduardo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3042840500	60	42.60	\$1,700,000	\$72,420,000
4	La Paz	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3122446979	72	72	\$1,300,000	\$93,600,000
<b>Del inmueble</b>						<b>60</b>	<b>48</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,500,000	\$1,041,667	1.0	1.0	1.00	\$1,041,667
2	\$60,485,000	\$1,008,083	1.0	1.0	1.00	\$1,008,083
3	\$70,080,000	\$1,168,000	1.0	1.0	1.00	\$1,168,000
4	\$72,650,000	\$1,009,028	1.0	1.0	1.00	\$1,009,028
					PROMEDIO	\$1,056,694.44
					DESV. STANDAR	\$75,828.56
					COEF. VARIACION	7.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,057,000.00	AREA	60	TOTAL	\$63,420,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	48	TOTAL	\$72,000,000.00
VALOR TOTAL		\$135,420,000.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes de la misma.

**Enlaces:**1.-<https://www.inmhabit.com/property/casa-ciudadela-san-eduardo/>2.-<https://geainmobiliaria.co/casa-venta-san-eduardo-popayan/7098285>3.-<https://open-house.com.co/propiedad/casa-san-eduardo/>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-barbara/popayan/10690117>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 8 H # 67 N - 27 LT CON CASA 28 MZ 9 CIUDADELA SAN EDUARDO SEGUNDA ETAPA | CIUDADELA SAN EDUARDO 2DA ETAPA | Popayán | Cauca

### COORDENADAS (DD)

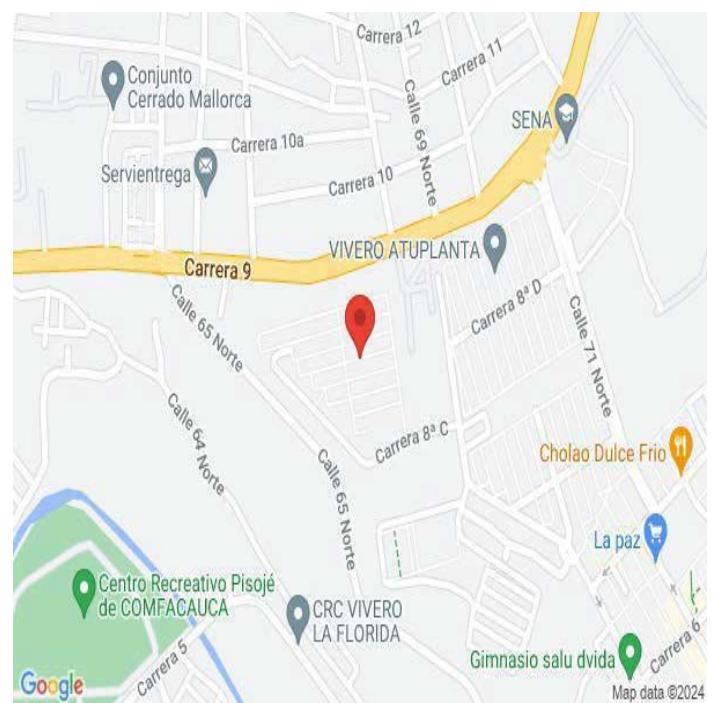
**Latitud:** 2.480076228439555

**Longitud:** -76.56610732389429

### COORDENADAS (DMS)

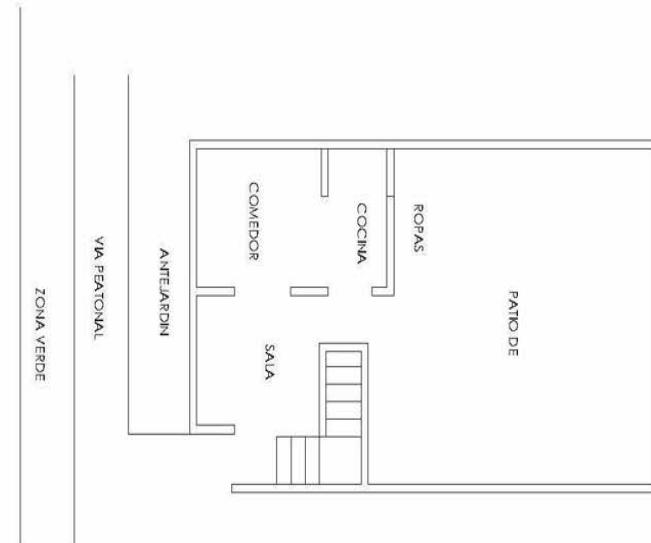
**Latitud:** 2° 28' 48.273''

**Longitud:** 76° 33' 57.9852''

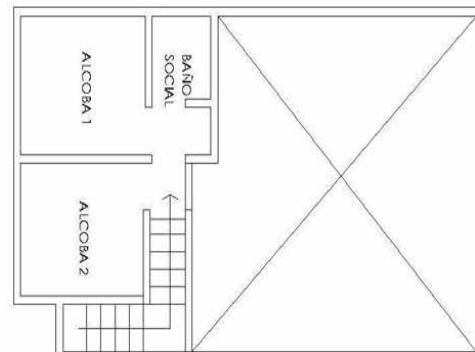


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 1



PISO 2



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



## 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-1059910489**



PIN de Validación: b77d0aef

### 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: b77d0aef



### 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

**b77d0aef**

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 2024 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: 240528880295126261**

Nro Matrícula: 120-214541

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-40700

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 05:40:16 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-10-2016 RADICACIÓN: 2016-120-6-14771 CON: ESCRITURA DE: 17-09-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 28 MANZANA 09 CARRERA 8H # 67N-27 CON AREA DE 60.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3881, 2016/09/17, NOTARIA TERCERA POPAYAN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DISTANCIAS: POR EL NORTE: DEL PUNTO B688 AL PUNTO B689 EN LONGITUD DE 6.00 METROS, EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON EL LOTE Y LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA NRO. 5 DE LA MANZANA 9 DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA CIUDADELA SAN EDUARDO DE LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA. ORIENTE: DEL PUNTO B689 AL PUNTO B680 EN LONGITUD DE 10.00 METROS EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON EL LOTE Y LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA NRO. 27 DE LA MANZANA 9 DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA CIUDADELA SAN EDUARDO DE LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA. SUR: DEL PUNTO B680 AL PUNTO B681 EN LONGITUD DE 6.00 METROS EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON LA CARRERA 8H ANDEN 3 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA. OCCIDENTE: DEL PUNTO B681 AL PUNTO B688 EN LONGITUD DE 10.00 METROS EN LÍNEA RECTA LINDANDO CON EL LOTE Y LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA NRO. 29 DE LA MANZANA 9 DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA CIUDADELA SAN EDUARDO DE LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACIONES

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PÍ PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

## **DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

## DETERMINACION DEL INMU

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

130 308840

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-120-6-14771

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRQ: 0018 DIVISION MATERIAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT. 8300558977 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA SAN EDUARDO NUMERO

2-1 48225



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240528880295126261**

**Nro Matrícula: 120-214541**

Página 2 TURNO: 2024-120-1-40700

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 05:40:16 PM

### "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

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 29-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5630

Doc: ESCRITURA 6576 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$48,261,850

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO-VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES (VIPA).

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO - CIUDADELA SAN EDUARDO N° 2-1  
48225 NIT. 830055897-7.

A: VALBUENA SICUA LUIS EDUARDO

CC# 79495473 X

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 29-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5630

Doc: ESCRITURA 6576 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA.

A: VALBUENA SICUA LUIS EDUARDO

CC# 79495473 X

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 29-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5630

Doc: ESCRITURA 6576 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA.

A: VALBUENA SICUA LUIS EDUARDO

CC# 79495473 X

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 29-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5630

Doc: ESCRITURA 6576 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VALBUENA SICUA LUIS EDUARDO

CC# 79495473 X

A: A SU FAVOR, A FAVOR DE SU COMPAÑERA PERMANENTE, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

A: DIAZ BOLAÑOS AMPARO

CC# 25517301





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

**Certificado generado con el Pin No: 240528880295126261**

Nro Matrícula: 120-214541

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-40700

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 05:40:16 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2195 DEL 27-05-2021 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$21,500,000

VALOR ACTO: \$21,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: VALBUENA SICUA LUIS EDUARDO CC# 79495473

A: DIAZ BOLAÑOS GILDARDO CC# 10591902 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-120-6-8281

Doc: ESCRITURA 2195 DEL 27-05-2021 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: DIAZ BOLAÑOS GILDARDO CC# 10591902 X

A: SEPULVEDA SEPULVEDA EMILSE CC# 43340383

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

## **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-40700 FECHA: 28-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Frank J. Hart*

## JADHY MILENA MERA BENAVIDES

### REGISTRADORA PRINCIPAL (E)