



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061700931

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MANUEL SILVERIO RENGIFO ANACONA
NIT / C.C CLIENTE	1061700931
DIRECCIÓN	KR 53 # 2 - 8 ESTE UR LOMAS DE GRANADA II ETAPA CASA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LOMAS DE GRANADA
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/07/2024
FECHA INFORME	30/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HILDA ANACONA
NUM.	1223 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Popayán
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	010700800013000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	00116 del 11 agosto 2021 curaduría urbana 2
NOMBRE DEL CO	URBANIZACIÓN LOMAS DE GRANADA
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIST	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
120-88272	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 53 #2ESTE-8

Al inmueble se llega así: Se ingresa desde la calle 5 por la vía principal de la urbanización lomas de granada, se toma la carrera 56 hasta calle 4 se cruza a la derecha para tomar la carrera 55 continua por la calle 3b hasta la carrera 53 vía peatonal/ vehicular. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 224,550,024

VALOR ASEGURABLE \$ COP 224,550,024

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio está dividido en dos unidades, una por piso, físicamente, esto incumple la política de cajahonor. NOTA 2: cuenta con escalera en fachada, para acceso al segundo apartamento o piso, se debe contar con documentos que legalicen dicho acceso.

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-3
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	No registra
Uso Prohibido Según Norma	NA

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

Área Lote	72	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	06 de 2002
Antejardín	2 a 3 mt
Uso principal	Residencial AR-3
Altura permitida pisos	tres pisos
Aislamiento posterior	9m2
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	2

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	107.7

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	128
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	72583000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57.04
AREA PISO 2	M2	58.11

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57.04
AREA PISO 2	M2	58.11

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 53 # 2 - 8 ESTE UR LOMAS DE GRANADA II ETAPA CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2021

## Comentarios de estructura

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.

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	72	M2	\$719,792.00	23.08%	\$51,825,024.00
Area Construida	primer piso	57.04	M2	\$1,500,000.00	38.10%	\$85,560,000.00
Area Construida	segundo piso	58.11	M2	\$1,500,000.00	38.82%	\$87,165,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$224,550,024</b>

Valor en letras

Doscientos veinticuatro millones quinientos cincuenta mil veinticuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$224,550,024**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble 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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 6, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en 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 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	lomas de granada	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	312 2446979	72	180	\$1,100,000	\$198,000,000
2	lomas de granada	\$345,000,000	0.97	\$334,650,000	3104188693	72	216	\$1,300,000	\$280,800,000
3	valle del ortigal	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	3137514044	72	72	\$1,500,000	\$108,000,000
4	lomas de granada	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	314 8024125	72	72	\$1,500,000	\$108,000,000
Del inmueble						72	115.15		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,200,000	\$752,778	1.0	1.0	1.00	\$752,778
2	\$53,850,000	\$747,917	1.0	1.0	1.00	\$747,917
3	\$47,200,000	\$655,556	1.0	1.0	1.00	\$655,556
4	\$52,050,000	\$722,917	1.0	1.0	1.00	\$722,917
					PROMEDIO	\$719,791.67
					DESV. STANDAR	\$44,777.76
					COEF. VARIACION	6.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$719,792.00	AREA	72	TOTAL	\$51,825,024.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	115.15	TOTAL	\$172,725,000.00
VALOR TOTAL	\$224,550,024.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-casas.trovit.com.co/listing/luxa-vende-casa-barrio-lomas-de-granada-sector-suroccidente-3-pisos.0190e299-f842-73f1-bc4e-f42c32e20e5e

2.-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-lomas-de-granada-popayan.b5429fc2-94f5-4627-8433-ff15e286c336

3.-https://www.inmhabitat.com/property/valle-del-ortigal/

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-72d4-6775803092de-887a-18f4cbd-b506?page=3&pos=13&t\_sec=1&t\_or=2&t\_pvid=bcc670e7-9722-45e5-bb06-adbe17dc7a85



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 53 # 2 - 8 ESTE UR LOMAS DE GRANADA II ETAPA CASA | LOMAS DE GRANADA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.460641

Longitud:-76.643288

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 38.307´´

Longitud:76° 38´ 35.8362´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas

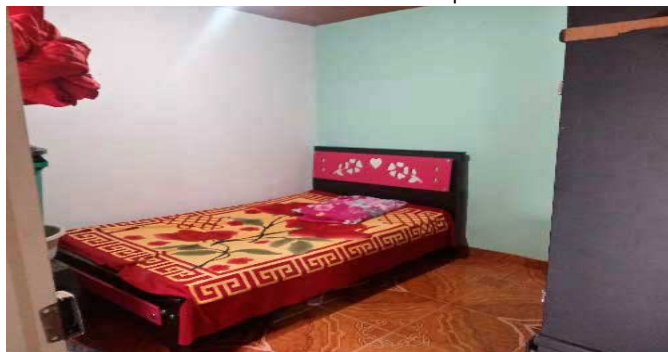


## FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



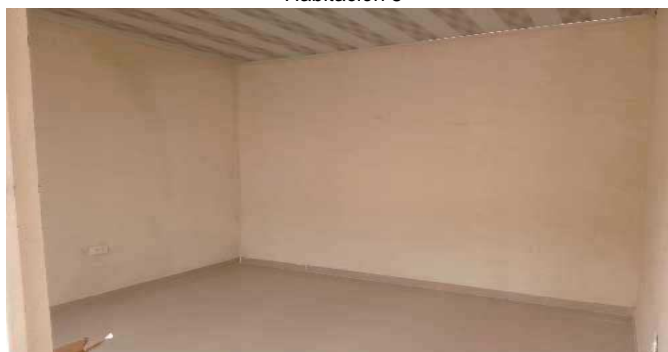
Habitación 3



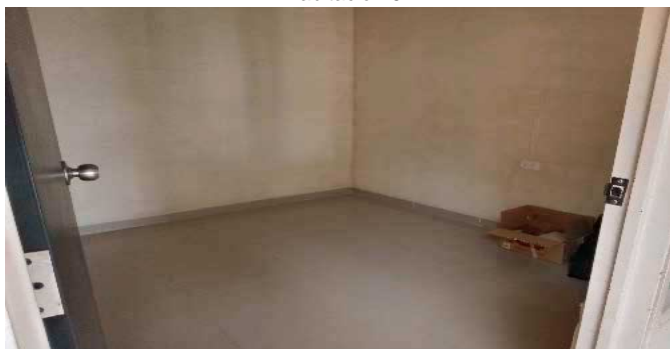
Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



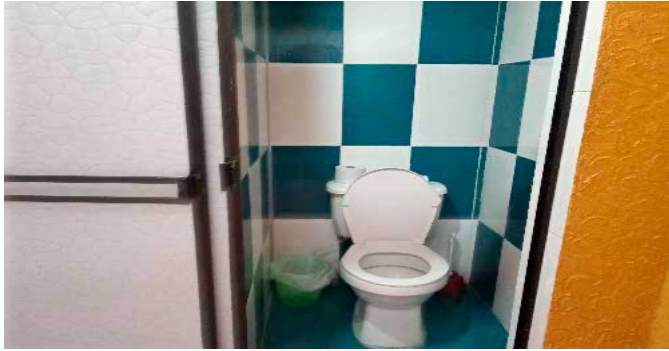
Baño Social 1





## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061700931





PIN de Validación: b2130a7b



<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 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: b2130a7b



<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**

**b2130a7b**

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1061700931 M.I.: 120-88272

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240711137797214531

Nro Matrícula: 120-88272

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-52939

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 02:44:33 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: 03-08-1993 RADICACIÓN: 9937 CON: ESCRITURA DE: 27-07-1993

CODIGO CATASTRAL: 010700800013000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ESCRITURA#2334 DEL 27-07-93, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN.- EXTENSION: 72 M2.-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 107,7 METROS CONFORME A LA ESCRITURA PUBLICA 1638 DEL 10 DE MAYO DE 2024 CONTENTIVA DE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.- LA CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA-CORPOCAUCA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA HECHA A LA SOCIEDAD JONICAFE S. EN C., SEGUN ESCRITURA#4.355 DEL 16-12-92, DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-12-92, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-0000342.- SEGUNDO.- LA SOCIEDAD JONICAFE S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRAVENTA A RODRIGO LLANO CAICEDO, SEGUN ESCRITURA#2.961 DEL 10-10-88, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 11-10-88, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N.120-0000342.- TERCERO.- RODRIGO LLANO CAICEDO, ADQUIRIO EL INMUEBLE JUNTO CON MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA Y AMPARO LLANO DE ALVARADO, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA PARTICION MATERIAL EFECTUADA CON JOSE ELICEO, RAFAEL EDUARDO, Y FELIPE LLANO CAICEDO, SEGUN ESCRITURA#240 DEL 23-02-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-02-74, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PARES FLS. 76 PDA. 175.- CUARTO.- POR ESCRITURA#1.728 DEL 15-11-74, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-11-74, EN EL LIBRO 1. TOMO 4. PARES FLS. 193 PDA. 1.219, MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA Y AMPARO LLANO DE ALVARADO, TRANSFIRIERON LA CUOTA DE DOMINIO QUE TENIAN EN EL INMUEBLE A RODRIGO LLANO CAICEDO.- QUINTO.- MARIA VICTORIA LLANO DE NAVIA, AMPARO LLANO DE ALVARADO, RODRIGO, JOSE ELICEO, RAFAEL EDUARDO Y FELIPE LLANO CAICEDO, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JOSE LLANO BOTERO, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA MISMA, SE REGISTRARON EL 23-12-69, EN EL LIBRO 1. TOMO 6. FLS. 311 PDA. 2834.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 53 # 2 ESTE - 8 LT NUM 277 URB LOMAS DE GRANADA II ETAPA

2) KR 53 # 2 - 8 ESTE UR LOMAS DE GRANADA II ETAPA CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 342

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-07-1993 Radicación: 9937

Doc: ESCRITURA 2334 DEL 27-07-1993 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL





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

Certificado generado con el Pin No: 240711137797214531

Nro Matrícula: 120-88272

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-52939

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 02:44:33 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

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

A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA- CORPOCAUCA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-1994 Radicación: 8166

Doc: ESCRITURA 2.088 DEL 13-07-1994 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ( CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL).

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

DE: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA - CORPOCAUCA

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA E.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1994 Radicación: 8166

Doc: ESCRITURA 2.088 DEL 13-07-1994 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PARA TRANSFERIR EL INMUEBLE EN LOS 5 AOS SIGUIENTES,SE REQUIERE PERMISO DEL INURBE ART.8 LEY 3 DE 1.991.

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

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA E.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-1994 Radicación: 8166

Doc: ESCRITURA 2.088 DEL 13-07-1994 NOTARIA 1. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: MUÑOZ URRUTIA NUBIA E.

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA E.

X

A: SUS HIJOS, Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-02-1999 Radicación: 1999-1309

Doc: RESOLUCION 5287 DEL 08-10-1998 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION (VARIANTE)

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA (SIC)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2003 Radicación: 2003-15340

Doc: OFICIO 1980 DEL 06-11-2003 INVIAS DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION RESOLUCION #5287 DE 08-10-98

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240711137797214531

Nro Matrícula: 120-88272

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-52939

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 02:44:33 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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-05-2007 Radicación: 2007-120-6-5416

Doc: ESCRITURA 573 DEL 25-04-2007 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, ESCRITURA N. 2088 DE 13/07/1994

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

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA ESMERALDA CC N. 34.557.524

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-2010 Radicación: 2010-120-6-9379

Doc: ESCRITURA 1748 DEL 11-08-2010 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA ESCRITURA Nº 2088 DE 13-07-1994 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN.

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

A: MUÑOZ URRUTIA NUBIA ESMERALDA

CC# 34557524 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-08-2010 Radicación: 2010-120-6-9379

Doc: ESCRITURA 1748 DEL 11-08-2010 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ URRUTIA NUBIA ESMERALDA

CC# 34557524

A: URRUTIA DE MUÑOZ LUZ MARINA

X CC 25477730

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6288

Doc: ESCRITURA 1224 DEL 30-05-2011 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URRUTIA DE MUÑOZ LUZ MARINA

CC 25477730

A: VILLARREAL ARCINIEGAS GILBERTO

X CC 4609720

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-05-2013 Radicación: 2013-120-6-5625

Doc: ESCRITURA 1223 DEL 09-05-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240711137797214531

Nro Matrícula: 120-88272

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-52939

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 02:44:33 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

DE: VILLAREAL ARCINIEGAS GILBERTO

CC# 4609720

A: ANACONA HILDA

CC# 25647782 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-05-2024 Radicación: 2024-120-6-5985

Doc: ESCRITURA 1638 DEL 10-05-2024 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ANACONA HILDA

CC# 25647782 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

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: 2024-120-1-52939

FECHA: 11-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)