



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1086549554

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIO ALEXANDER LASSO DIAZ		FECHA VISITA	17/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1086549554		FECHA INFORME	22/08/2024
DIRECCIÓN	CALLE 26 N #2-14 EDIFICIO LOS CERRITOS		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	APTO 01			
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	PUEBLILLO		REMODELADO	
CIUDAD	Popayán		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA			
IDENTIFICACIÓN	34571272			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SEBASTIAN DARIO LASSO DIAZ				
NUM.	2874 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	12/07/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	0300003650051				
CATASTRAL					
LICENCIA DE	190001230097				
CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CO	Edificio los Cerritos				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE	33.96				
COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
120-262043	APARTAMENTO UNO PISO 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: calle 26N # 2-14 barrio pueblillo.

Al inmueble se llega así: sobre la calle 25 norte se toma a mano izquierda la carrera 4 hasta la calle 26 norte con calle 2da.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	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	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,200,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,200,000

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

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	59.28	M2	\$2,500,000.00	100.00%	\$148,200,000.00
TOTALES					100%	\$148,200,000
Valor en letras			Ciento cuarenta y ocho millones doscientos mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$148,200,000

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 bajas
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

El inmueble objeto de avalúo, sería a futuro afectado, por construcción de la siguiente etapa del proyecto, para lo cual, no podemos estimar si esta afectación, pudiese llegar a ser positiva o negativa. Se valúa lo existente en el momento de la visita.

Jurídica: el inmueble objeto de avaluo no presenta 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 no presenta garaje

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

Propiedad horizontal: Escritura: 2874, Fecha escritura: 12/07/2024, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 0, Total unidades: 0, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de pvc en el techo, puertas en madera y ventanearía 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EDIFICIO MONTANA	1	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000		\$		\$	\$3,600,000.00	3226479592
2	POMONA	2	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000		\$		\$	\$3,233,333.33	300 2050249
3	POMONA	6	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000		\$		\$	\$3,202,830.19	3128617346
Del inmueble		PRIMERO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	40	40	1	1.0	1.0	1.0	0.80	0.8	\$2,880,000.00
2	0	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	0.80	0.8	\$2,586,666.66
3	11	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	0.80	0.8	\$2,562,264.15
0 años										
									PROMEDIO	\$2,676,310.27
									DESV. STANDAR	\$176,821.94
									COEF. VARIACION	6.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,853,132.21	TOTAL	\$169,133,677.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,499,488.33	TOTAL	\$148,169,667.91
VALOR TOTAL	\$148,200,000.00			

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 intervinientes de la misma.
item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 0.90 por ser la ubicación dentro de la comuna del inmueble avaluado
se toma el valor minimo del mercado puesto que el edificio donde se ubica el inmueble esta construido el primer piso.

Enlaces:
1.-<https://www.inmobiliar.com/property/apartamento-cra-6ta-norte/> 2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-3-alcobas-esquinero-4ad5905d-d800-431d-be2e-7ee67f49ba02> 3.-<https://www.cuntopropiedad.com/inmueble/4f1a-b81a-3587c153-7706ad0668f-388>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 26 N #2-14 EDIFICIO LOS CERRITOS APTO 01 |
PUEBLILLO | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

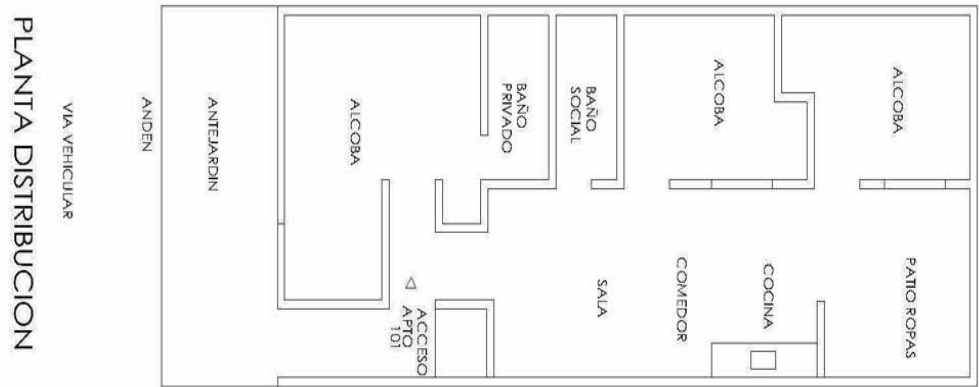
Latitud: 2.450863
Longitud:-76.5867086

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 3.1068´´
Longitud:76° 35´ 12.1518´´

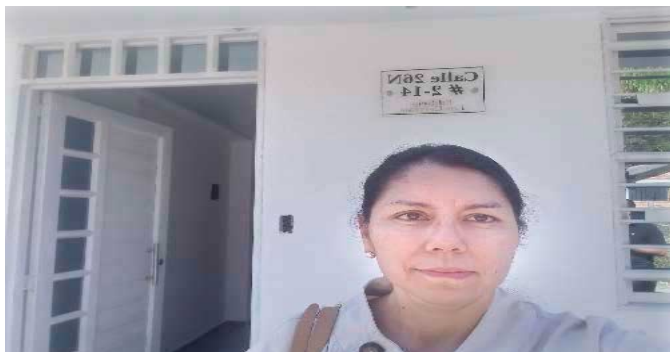


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



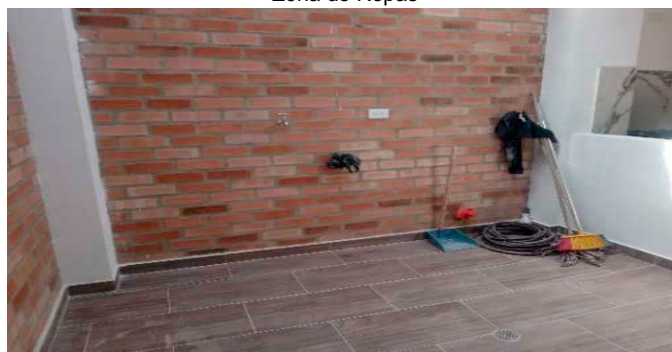
Puerta de entrada



Cocina



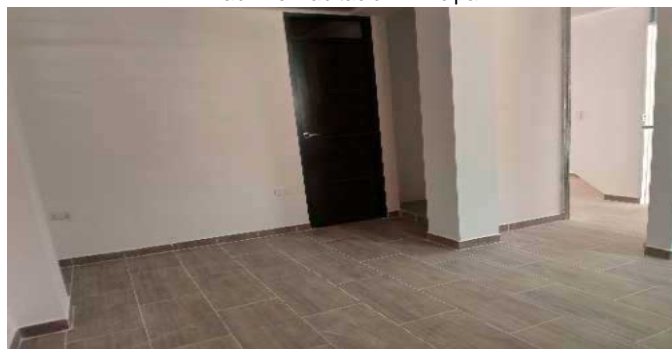
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

República de Colombia

Panel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificación y levantamiento

Notario

Lincy Magnolia Collazos Fernandez

Notaria Encargada

PIN DE SEGURIDAD

No BB24999983189812

de la siguiente forma:-----

UNIDAD 1.

Con nomenclatura Calle 26N No. 2-14 Piso 1, Corresponde al Apartamento Uno que tiene acceso directo por la vía Vehicular Calle 26 Norte, se encuentra ubicada en el primer piso del edificio con un área privada construida de 59.28 metros cuadrados y área libre privada de 8.52 metros cuadrados, consta de Sala, comedor, Cocina, Dos (2) Baños, Dos (2) Alcobas, Un (1) Jardín y Patio de Ropas- aislamiento posterior. Los linderos son: Por el NORTE: con el Lote No. 9 de la Manzana A desde el punto 11 al punto 18 en línea quebrada en extensión de 6.00 mts; Por el ORIENTE: con el Lote No. 2 de la Manzana A del punto 18 al punto 15 en línea quebrada en extensión de 2.85 mts, y de allí al punto 7 en línea quebrada en extensión de 6.70 mts, de allí al punto 14 en línea recta en 1.20 mts, de allí al punto 13 en línea recta en extensión de 3.80 mts, por el SUR: con Vía Vehicular Calle 26 Norte desde el punto 13 al punto 12 en línea quebrada en extensión de 4.80 mts; Por el OCCIDENTE: con el Lote No. 4 de la Manzana A desde el punto 12 al punto 11 en línea quebrada en extensión de 14.10 mts, por el NADIR: con el terreno que la sustenta, y por el CENIT: con el segundo piso que corresponde a la Unidad 2 de este mismo edificio.-----

UNIDAD 2.

Con nomenclatura Calle 26N No. 2-14 Piso 2, Corresponde al Apartamento Dos que tiene acceso por las escaleras que están en la parte frontal del edificio, se encuentra ubicada en el segundo piso del edificio, con un área privada construida de 57.64 metros cuadrados, consta de Sala, comedor, Cocina, Dos (2) Baños, Tres (3) Alcobas, Un (1) balcón, Un (1) vacío sobre el Aislamiento posterior de

Panel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

3KQUG1W3NPGCEWNO

24/11/2023

04-06-24

cadena notarial

JYCKKE281A

9 / 11

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-1086549554



PIN de Validación: a4980a1d



<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 # 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: fmarieta2024@gmail.com

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

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: a4980a1d



<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

a4980a1d

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1086549554 M.I.: 120-262943

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

San Juan de Pasto, agosto 20 de 2024

Señores
CAJA HONOR
Bogotá D.C

Asunto: Carta de Compromiso por contador de energía.

Yo SEBASTIAN DARIO LASSO DIAZ identificado (a) con C.C 1.086.550.153 expedida en San Bernardo Nariño, me comprometo a instalar el contador de la energía eléctrica, del apartamento No.1, Edificio LOS CERRITOS, ubicado en la Calle 26N # 2-14, de la ciudad de Popayán (Cauca), para el 6 de septiembre de 2024, teniendo en cuenta que este servicio ya fue solicitado a la Compañía Energética de Occidente, mediante radicado No.14998022.

Se expide a solicitud del interesado

Cordialmente,



SEBASTIAN DARIO LASSO DIAZ
C.C 1.086.550.153. de San Bernardo
(N).



LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN.

No. LICENCIA:	19001-1-23-0097.	FECHA:	SEPTIEMBRE 26/2023.	LOCALIZACIÓN - GEOPORTAL IGAC: 	
MODALIDAD:	OBRA NUEVA.				
VIGENCIA:	TREINTA Y SEIS (36) MESES.				
Nº. RADICACIÓN - FECHA:	19001-1-23-0097.	ABRIL 04/2023.			
RESOLUCIÓN APROBACIÓN Nº.	19001-1-23-0097.	SEPTIEMBRE 26/2023.			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	120-242085.				
NÚMERO CATASTRAL:	010303650051000.				
DIRECCIÓN:	C 26N 2 14 LO 3 MZA - SECTOR "URBANIZACIÓN CAÑAVERAL".				
TITULAR(ES):	SEBASTIÁN DARÍO LASSO DÍAZ - CC. 1086.550.153.				
PROFESIONALES RESPONSABLES: Diseños arquitectónicos y su información, responsabilidad de: Arq. Henry Guillermo Vega Sánchez - MP. A76091999-76313841. Proyecto y cálculo estructural: Ing. Esp. Est. Jhonathan Guillermo Fernández Buitrón - MP. 19202-286286 CAU. Estudio de Suelos: Ing. Héctor Narváez Montealegre - MP. 1940 (Valle).					
CONSTRUCTOR RESPONSABLE: Arq. HENRY GUILLERMO VEGA SÁNCHEZ - MP. A76091999-76313841.					
DESCRIPCIÓN PROYECTO:	EDIFICACIÓN TIPOLOGÍA MULTIFAMILIAR - ALTURA: TRES (3) PISOS - USO: VIVIENDA - No presenta garaje. Coordenada geográfica: 2° 27' 3.5549" N 76° 35' 11.6578" W.				
ÁREA DE LOTE:	100.24 M2 (Escritura Pública No. 6151 - Diciembre 19/2022 - Notaría 3ra. de Popayán).				
ÁREAS E ÍNDICES PROYECTO (Áreas tomadas del plano arquitectónico responsabilidad del proyectista):					
ÁREA PISO 1 (M2):	72,74	ÁREA PISO 2 (M2):	75,06	ÁREA PISO 3 (M2):	75,06
ÁREA LOTE (M2):	100,24	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M2):		222,86	
A. Libre Piso 1 (M2):	27.50	I. Ocupación (%):	72.57	I. Construcción (%):	222.33

CONSIDERACIONES, INFORMACIÓN, Y OBSERVACIONES:

NOTA 1. (A) Informar al Titular y Constructor Responsable para su conocimiento y cumplimiento lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 1203/2017, referente a las Obligaciones del Titular de la Licencia: "(...) ARTICULO 11. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así: (...) ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: (...) 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. (...) 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. (...) 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (...) 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. (...) 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. (...) 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. (...) 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. (...) 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. (...) 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. (...) La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. (...) 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. (...) 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. (...) 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. (...) 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. (...) 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. (...) 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. (...) - Subraya fuera de texto.

NOTA 2. (A) Se informa al (a) Titular - Propietario (a) para su cumplimiento lo establecido en el Artículo 5 de la Ley 1796/2017 (Numeral 1.1.2.2. Decreto 945/2017): "(...) Artículo 19. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra. (...) (B) En lo que corresponda, dar estricto y cabal cumplimiento a la Ley 1796/2016 (Julio 13) Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. (C) Se incorpora a continuación para su cumplimiento lo dispuesto en el Artículo 13 del Decreto 1203/2017: "(...) Artículo 13. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.1 al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así: (...) Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de: (...) 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. (...) 2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (...) En ningún caso se podrá supestar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. (...) Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (...) (D) Que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437/2011, establece en el Artículo 41: "Corrección de irregularidades en la actuación administrativa. La autoridad, en cualquier momento anterior a la expedición del acto, de oficio o a petición de parte, corregirá las irregularidades que se hayan presentado en la actuación administrativa para ajustarla a derecho, y adoptará las medidas necesarias para concluirlo." (E) El numeral 2 del Artículo 99 - Ley 388/1997, expresa que las Licencias Urbanísticas: "(...) 2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley. (F) Dar estricto cumplimiento bajo lo que deba corresponder de la LEY 1801/2016 por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, especialmente en lo que refiere "del Urbanismo" y "del cuidado e integridad del espacio público". (G) Los muros sobre los linderos deben ser dispuestos estableciendo la separación sísmica definida en el proyecto y estrictamente dentro de los linderos del predio; no se autoriza ningún tipo de servidumbre sobre los predios vecinos. (H) DELINEAMIENTO URBANO: RECIBO 23010410006640 - CANCELADO EN SEPTIEMBRE 17/2023 - Continúan notas al respaldo.

Aprobación: Arq. CARLOS ADRIÁN PARDO ORDÓÑEZ - Curador Urbano 1 de Popayán.

CURADURÍA URBANA 1 DE POPAYÁN - CARRERA 5 No. 3-57 CENTRO HISTÓRICO - POPAYÁN (CAUCA) - TELÉFONOS: 8242379 - 8392728 - E-MAIL: curaduno@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 240813632698910060

Nro Matrícula: 120-262043

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-62505

Impreso el 13 de Agosto de 2024 a las 11:43:02 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: PUEBLILLO

FECHA APERTURA: 01-08-2024 RADICACIÓN: 2024-120-6-9197 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO UNO PISO 1 CON coeficiente de propiedad 33.96% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2874, 2024/07/12, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 5928 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 33.96%%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. - LASSO DIAZ SEBASTIAN DARIO, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO ASOCIACION DE VIVIENDA CAVAVERAL MEDIANTE ESCRITURA 6151 DEL 19/12/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26/12/2022 EN EL FOLIO 120-242085. SEGUNDO.- LA ASOCIACION DE VIVIENDA CAÑAVERAL ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ENGLOBE DE CUATRO LOTES, SEGUN ESCRITURA 1455 DE 24-6-2020 NOTARIA TERCERA POPAYAN, ASI: A) TRES LOTES POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS, SEGUN ESCRITURA 2393 DE 13-11-2002 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 6-8-2003 BAJO LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-150678, 120-150679 Y 120-150680 Y B) OTRO LOTE POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS, SEGUN ESCRITURA 1926 DE 29-8-2014 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 65-11-2014 BAJO LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-151609.-DE ESTE ENGLOBE SE SEGREGO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-242043.- TERCERO: JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL EFECTUADA CON MARIA DEL CARMEN CUELLAR DE VELASCO SEGUN ESCRITURA #2938 DE 30-09-87 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 07-10-87 BAJO MATRICULA #120-21889. CUARTO.- POR ESCRITURA #508 DE 30-05-1960 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN REGISTRADA EL 04-06-1960 EN EL LIBRO 1 TOMO 8 FOLIOS 59 PARTIDA 17, JOSE ANTONIO PEÑA VENDIO EL INMUEBLE A RICAURTE VELASCO. QUINTO.- JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL EFECTUADA CON MARIA DEL CARMEN CUELLAR DE VELASCO SEGUN ESCRITURA #2938 DE 30-09-87 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 07-10-87 BAJO MATRICULA #120-50513. SEXTO.- JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A MARIA TERESA PALTA DE PERDOMO SEGUN ESCRITURA #2161 DE 19-07-84 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 10-08-84 BAJO MATRICULA #120-50513. - - - - SEPTIMO.- MARIA TERESA PALTA DE PERDOMO ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PROPENDINO PERDOMO PARRA SEGUN SENTENCIA DE 22-02-82 DEL JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN REGISTRADO EL 12-05-82 BAJO MATRICULA #120-40044. OCTAVO.- JOSE ERNESTO RICAURTE VELASCO BASTIDAS ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN LA CLAUSULA PRIMERA LITERAL B) POR ADJUDICACION EN PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA SEGUN SENTENCIA DE 26-2-2003 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN REGISTRADA EL 16-10-2003 BAJO MATRICULA #120-151609.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 26 N # 2 - 14 ED LOS CERRITOS APARTAMENTO UNO PISO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 240813632698910060

Nro Matrícula: 120-262043

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-62505

Impreso el 13 de Agosto de 2024 a las 11:43:02 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 242085

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-2024 Radicación: 2024-120-6-9197

Doc: ESCRITURA 2874 DEL 12-07-2024 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: LASSO DIAZ SEBASTIAN DARIO

CC# 1086550153 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

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: 2024-120-1-62505

FECHA: 13-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)