



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030569909-4

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ÁLVARO JOSÉ ARROYO BENAVIDES
NIT / C.C CLIENTE	1030569909
DIRECCIÓN	CL 78 NORTE # 19 - 179 CO PERTHUS URES HABITANYA CASA LT 14
SECTOR	Rural Estrato 5
BARRIO	HABITANIA
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/09/2024
FECHA INFORME	02/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA ALEJANDRA VITERI DELGADO				
NUM.	4444 Escritura De	NOTARIA	Tercera	FECHA	04/10/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	010102850273803				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO PERTHUS URES HABITANYA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	280000	VRxM2	2905.47
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.86				

M. INMOB.	N°
120-196366	CASA-LOTE NO.14

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CONJUNTO CERRABO HABITANIA 2 CLL 78N # 19-179 CASA 14 PERTHUS
Al inmueble se llega así: sobre la carrera 9 avenida panamericana se toma a mano izquierda la calle 78 norte, sector de la ALDEA y continua sobre esta calle hasta la cra 19 norte, donde se encuentra el conjunto Habitanyia 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 357,829,326

VALOR ASEGURABLE \$ COP 357,829,326

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. La nomenclatura de la casa, está en un papel provisional en la puerta de entrada, debe instalarla en material no perecedero, acrílico o metálica, bien instalada, y nos contacta para segunda visita que tiene un valor de 100.000 pesos. cel: 3002283135 Los rosales.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Francia Marieta Cabrera Tejada

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	80
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1493 DEL 03-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 06 de 2002

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	98.34	AREA	M2	96
AREA PRIVADA	M2	96.37	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 303.414.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	96.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 78 NORTE # 19 - 179 CO PERTHUS URES HABITANYA CASA LT 14 | HABITANIA | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1493, fecha: 03/04/2014, Notaría: Tercera y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
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
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	70 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2014

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.

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA LT 14	96.37	M2	\$3,713,078.00	100.00%	\$357,829,326.86
TOTALES					100%	\$357,829,326

Valor en letras

Trescientos cincuenta y siete millones ochocientos veintinueve mil trescientos veintiséis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$357,829,326

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 altas

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 alta, 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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: El conjunto se encuentra con vías internas pavimentadas; sin embargo, la vía calle 78N se encuentra afirmada. **IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**

Propiedad horizontal: Escritura: 1493, Fecha escritura: 03/04/2014, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 280.000, Total unidades: 80, Ubicación: Interior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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 aluminio.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	Habitania	1	\$435,000,000	0.97	\$421,950,000	0	\$		\$	\$3,516,250.00	3155200619
2	habitania	2	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000	0	\$		\$	\$3,810,714.29	3137650562
3	portachuelo	2	\$430,000,000	0.97	\$417,100,000		\$		\$	\$3,475,833.33	3192372141
4	plazuelas de la hacienda	2	\$430,000,000	0.97	\$417,100,000		\$		\$	\$4,049,514.56	3163841761
Del inmueble		PRIMERO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	220	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,516,250.00
2	10	218	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,810,714.29
3	9	122	120	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,475,833.33
4	8	103	103	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,049,514.56
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,713,078.05
									DESV. STANDAR	\$269,412.14
									COEF. VARIACION	7.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,982,490.18	TOTAL	\$383,792,578.86
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,443,665.91	TOTAL	\$331,866,083.53
VALOR TOTAL	\$357,829,326.86			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://gestioninmobiliaria.co/casa-venta-habitanya-popayan/6661507>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10479095>

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7273-9054c6501ff8-98fe-1917bb9-5e0f?page=3&pos=1&l_sec=26&l_ovide=90e15ed3-e7c2-4018-bbb1-5e0a178826a7



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 78 NORTE # 19 - 179 CO PERTHUS URES HABITANYA
CASA LT 14 | HABITANIA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

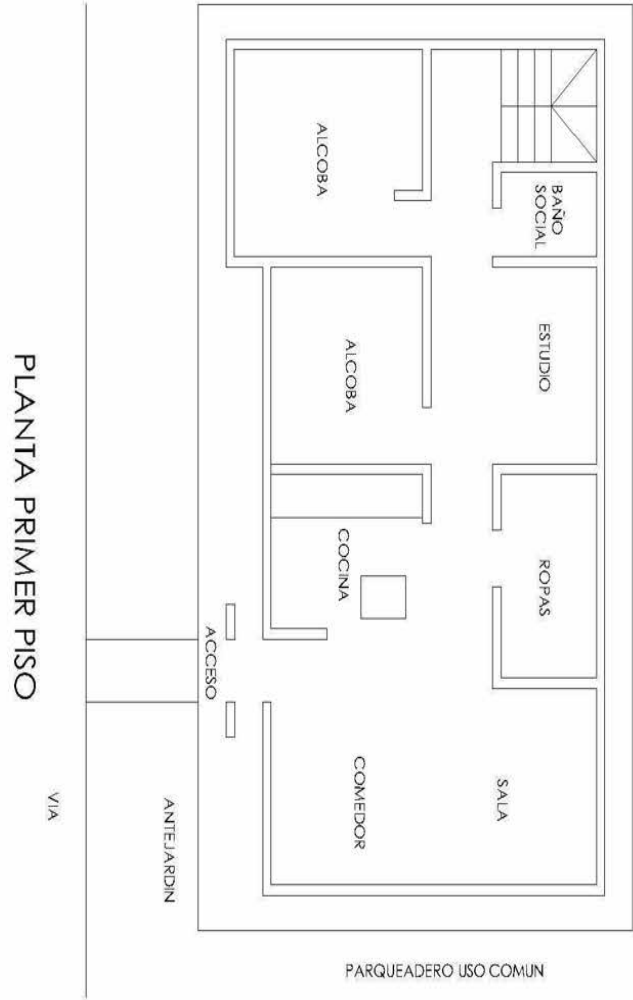
Latitud: 2.493875
Longitud:-76.567464

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29´ 37.95´´
Longitud:76° 34´ 2.8704´´



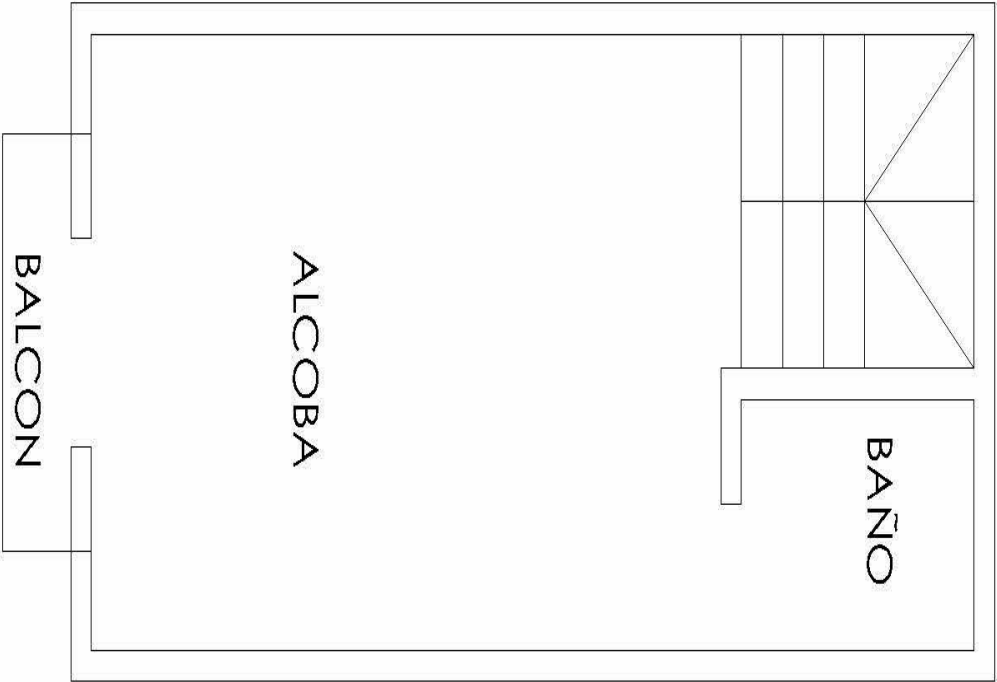
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

PLANTA SEGUNDO PISO



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



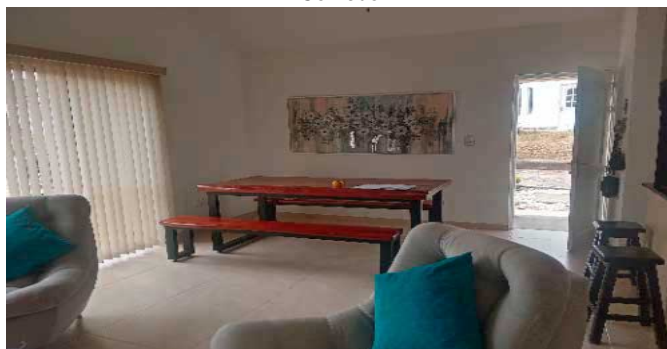
Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



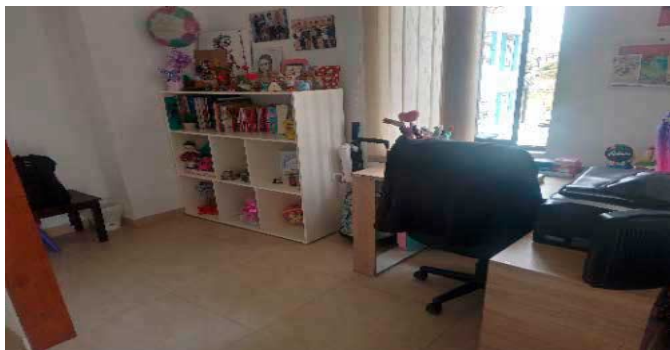
Escalera del inmueble



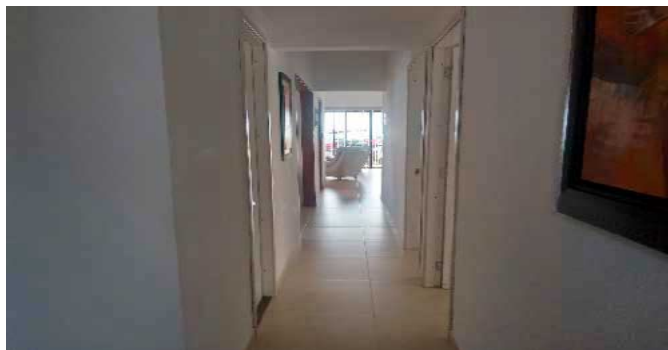
Estudio



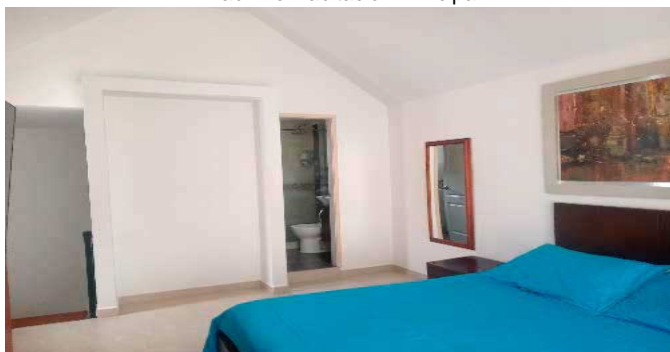
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal

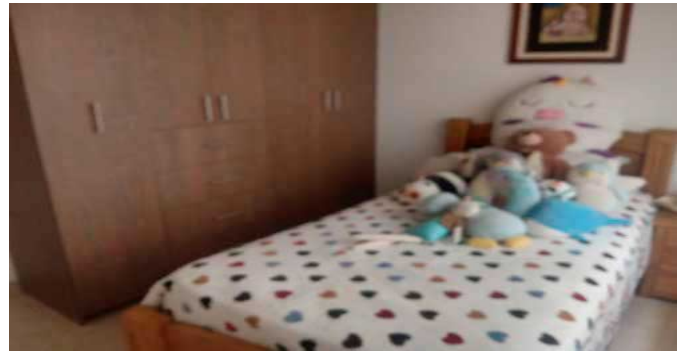


FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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-1030569909-4



PIN de Validación: b8cf0ae2



<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: b8cf0ae2



<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

b8cf0ae2

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1030569909-4 M.I.: 120-199365

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409259114101275148

Nro Matrícula: 120-196366

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-75707

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 11:27:36 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: POPAYAN

FECHA APERTURA: 05-05-2014 RADICACIÓN: 2014-120-6-5533 CON: ESCRITURA DE: 03-04-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE NO.14 con area de AREA LOTE 98,34 M2 - AREA PRIVADA CONSTRUIDA 96,37 M2 coeficiente de propiedad 4.86% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1493, 2014/04/03, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- LA SOCIEDAD ALCAZABA CONSTRUCTORA S.A.S. ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA QUE LE HICIERA LA SOCIEDAD LOMAS DE CALIBIO LTDA, SEGUN ESCRITURA NO.3139 DE 07-10-2013 NOTARIA TERCERA POPAYAN, REGISTRADA EL 06-11-2013 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-119435.-

SEGUNDO.- SOCIEDAD LOMAS DE CALIBIO LTDA ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA QUE LE HICIERA ANDRES JOSE PERAFAN SIMMONDS, SEGUN ESCRITURA NO.3486 DE 19-09-2006 NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, REGISTRADA EL 26-09-2006 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-119435.-

TERCERO.- ANDRES JOSE PERAFAN SIMMONDS ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA QUE LE HICIERA LA SOCIEDAD PERAFAN SIMMONDS Y CIA. S. EN C., SEGUN ESCRITURA NO.803 DE 20-05-1997 NOTARIA TERCERA POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-1997 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-119435.-

CUARTO.- LA SOCIEDAD PERAFAN SIMMONDS & CIA. SOCIEDAD EN COMANDITA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A STELLA SIMMONDS DE PERAFAN, POR ESCRITURA #2399 DE 16-09-83 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 22-09-83 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-0001403.

QUINTO.- STELLA SIMMONDS DE PERAFAN, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN LA PARTICION DE UN PREDIO MAYOR, SEGUN SENTENCIA DEL 20-11-74 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-12-74 EN EL L.1 T. 4 IMPAR FL. 280 PDA. 1394.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 78 NORTE # 19 - 179 CO PERTHUS URES HABITANYA CASA LT 14

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 196351

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-2013 Radicación: 2013-120-6-14577

Doc: ESCRITURA 3139 DEL 07-10-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 2409259114101275148

Nro Matrícula: 120-196366

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-75707

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 11:27:36 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

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

DE: ALCAZABA CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9003546723 X

A: SOCIEDAD LOMAS DE CALIBIO LTDA.

NIT# 9000621277

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-2014 Radicación: 2014-120-6-5533

Doc: ESCRITURA 1493 DEL 03-04-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A ESCRITURA INICIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA UNIDAD RESIDENCIAL HABITANYA, ESC.NO.670 DE 29-03-2012,ADICIONADA POR ESC. NO.2619 DE 03-10-2012,ESC.NO.3569 DE 31-10-2012 TODAS DE LA NOTARIA 3A.POPAYAN,EN CUANTO A CREAR ESTA UNIDAD PRIVADA.

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

A: ALCAZABA CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9003546723 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-09-2014 Radicación: 2014-120-6-14466

Doc: CERTIFICADO 322 DEL 17-09-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$17,857.1

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA QUE SE CONSTITUYO POR ESCRITURA 3139 DE OCTUBRE 7 DE 2013, NOTARIA 3 POPAYAN

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

DE: SOCIEDAD LOMAS DE CALIBIO LTDA.

NIT# 9000621277

A: ALCAZABA CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9003546723

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-120-6-1688

Doc: ESCRITURA 276 DEL 05-02-2015 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$170,382,688

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: SOCIEDAD ALCAZABA CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9003546723

A: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471 X 50%

A: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854 X 50%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-120-6-1688

Doc: ESCRITURA 276 DEL 05-02-2015 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471 X

DE: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275



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

Certificado generado con el Pin No: 2409259114101275148

Nro Matrícula: 120-196366

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-75707

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 11:27:36 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-120-6-1688

Doc: ESCRITURA 276 DEL 05-02-2015 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: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471 X

A: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-09-2022 Radicación: 2022-120-6-14475

Doc: CERTIFICADO 383 DEL 02-09-2022 NOTARIA NOVENA DE CALI

VALOR ACTO: \$55,900,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA REGISTRADA POR ESCRITURA 276 DEL 05/2/2015

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.

NOTA: EL PRESENTE CERTIFICADO PERTENECE A LA ESCRITURA N° 2125 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

A: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471 X

A: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-120-6-19471

Doc: ESCRITURA 4444 DEL 04-10-2022 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA 276 DEL 05/2/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN

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

A: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471 X

A: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-120-6-19471

Doc: ESCRITURA 4444 DEL 04-10-2022 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$278,325,000

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: BONILLA SALCEDO MARTHA ISABEL

CC# 34325471

DE: PULGARIN GONZALEZ PABLO ALEJANDRO

CC# 10292854

A: VITERI DELGADO MARIA ALEJANDRA

CC# 1130589043 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409259114101275148

Nro Matrícula: 120-196366

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-75707

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 11:27:36 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP)

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-75707

FECHA: 25-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP)

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN (DP)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública