



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061687203

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JEISON EDUARDO SUÁREZ POLINDARA	FECHA VISITA	01/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1061687203	FECHA INFORME	06/11/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	LOMAS DE GRANADA	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
IDENTIFICACIÓN	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN / MENESES SOTELO LIBER			
NUM.	6124 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			15/12/2023
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	010700670020000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	1900 12240246 24 de enero de 2024			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
120-88661	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Carrera, 49 N # 2-56 urbanización Lomas de Granada  
Al inmueble se llega así: ingresa a urbanización lomas de granada, gira hacia la derecha toma la calle 4 y gira hacia izquierda tomando la carrera 55 se gira a la derecha para tomar la calle 2 E hasta la carrera 49 con calle 2.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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	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	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,315,272

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,315,272

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

Perito Actuante  
C.C: 34571272  
RAA: AVAL-34571272

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: [www.losrosales.com](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	amenaza baja
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica

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	1.50 a 2.0
Uso principal	Residencial AR-3
Altura permitida pisos	tres pisos
Aislamiento posterior	NA
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 21.623.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	56.74

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	56.74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Regular	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	72	M2	\$691,337.00	32.90%	\$49,776,264.00
Area Construida	primer piso	54	M2	\$1,880,352.00	67.10%	\$101,539,008.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$151,315,272</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y un millones trescientos quince mil doscientos setenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$151,315,272**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, 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 y ventanas metálicas.

### 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	lomas de granada	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3014884399	72	72	\$1,500,000	\$108,000,000
2	lomas de granada	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3113451734	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	valle del ortigal	\$139,900,000	0.95	\$132,905,000	310 5117275	72	72	\$1,150,000	\$82,800,000
4	valle del ortigal	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3137514044	72	72	\$1,400,000	\$100,800,000
Del inmueble						72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,750,000	\$677,083	1.0	1.0	1.00	\$677,083
2	\$49,050,000	\$681,250	1.0	1.0	1.00	\$681,250
3	\$50,105,000	\$695,903	1.0	1.0	1.00	\$695,903
4	\$51,200,000	\$711,111	1.0	1.0	1.00	\$711,111
					PROMEDIO	\$691,336.81
					DESV. STANDAR	\$15,457.21
					COEF. VARIACION	2.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$691,337.00	AREA	72	TOTAL	\$49,776,264.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$49,776,264.00					

**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: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

**Enlaces:**  
1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-el-barrio-lomas-de-granada-popayn.01927605-a537-71cf-b323-0badb94b058b> 2.-en campo 3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9ab5-8296-192db5e-dc83b8cef451-76a9> 4.-<https://www.inmhabitat.com/property/valle-del-ortigal/>



REPOSICION

area construida casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	56
Area construida vendible	56
Valor M2 construido	\$2,213,285
Valor reposición M2	\$123,943,960
Valor reposición presupuesto M2	\$2,213,285
Fuente	construdata 211
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,881,292
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0.05 %
Valor reposición depreciado	\$1,880,352
Valor adoptado depreciado	\$1,880,352
Valor total	\$105,299,712



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 49 N 2-56 URB. LOMAS DE GRANADA CASA LOTE | LOMAS DE GRANADA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.462844

Longitud:-76.643418

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 46.2384´´

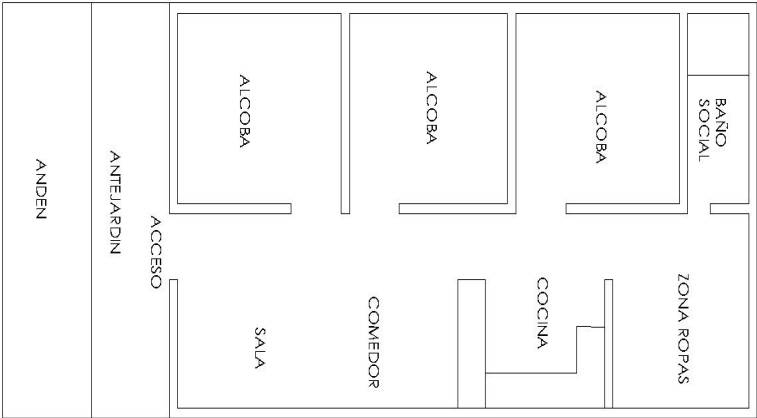
Longitud:76° 38´ 36.3042´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANTA DISTRIBUCION

VIA PEATONAL



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua





## FOTOS General

Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Detalle de acabados



República de Colombia cadena

10 / 14



## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1061687203



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**. 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

Régimen  
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 Popayán

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

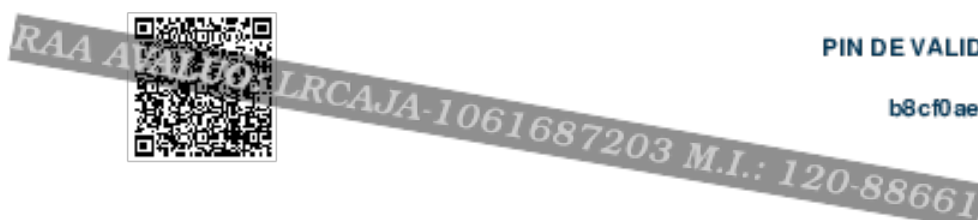


<https://www.raa.org.co>



#### 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 Auto regulador 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.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770**

**Nro Matrícula: 120-88661**

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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: 010700670020000 COD CATASTRAL ANT: 070000670020000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ESCRITURA #2.334 DEL 27-07-93, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN.- EXTENSION: 72 M2.-

**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: 0

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 49 # 2 - 56 LT 666 URB LOMAS DE GRANADA II ETAPA

2) KR 49 # 2 - 56 UR LOMAS DE GRANDA - CASA LOTE

**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: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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: 08-10-1997 Radicación: 1997-13559

Doc: ESCRITURA 3005 DEL 03-10-1997 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S. A. -SOCONSA-

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-13559

Doc: ESCRITURA 3005 DEL 03-10-1997 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO -ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S. A. -SOCONSA-

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA -GRANAHORRAR-

ANOTACION: Nro 004 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: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL CAUCA (SIC)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-06-1999 Radicación: 1999-6682

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1113 DEL 09-06-1999 INVIAS DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION. RESOLUCION # 5287/98

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: CORPOCAUCA CORPORACION PARA EL DESARROLLO (SIC)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-06-1999 Radicación: 1999-6683

Doc: ESCRITURA 50 DEL 14-01-1999 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S.A.-SOCONSA-



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Página 3 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERI

CC# 66757073 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-11-1999 Radicación: 1999-14529

Doc: OFICIO 1667 DEL 14-10-1999 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERY

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-04-2002 Radicación: 2002-4860

Doc: ESCRITURA 737 DEL 23-04-2002 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$177,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESC.# 3005 DEL 03-10-97, EN ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO GRANAHORRAR (ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA- GRANAHORRAR)

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA S.A. - SOCONSA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-120-6-3151

Doc: OFICIO 1272 DEL 24-10-2002 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO N. 1667 DE 14/10/1999

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERY

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-11-2008 Radicación: 2008-120-6-14135

Doc: ESCRITURA 3476 DEL 18-09-2008 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$4,000,000

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: NARVAEZ GOMEZ LOURDES NERI

CC# 66757073

A: JIMENEZ HOYOS LUZ ANGELA

CC# 34559200 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-12-2023 Radicación: 2023-120-6-18645

Doc: ESCRITURA 6124 DEL 15-12-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$35,000,000

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2410113804102237770

Nro Matrícula: 120-88661

Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-81084

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 03:28:29 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: JIMENEZ HOYOS LUZ ANGELA

CC# 34559200

A: MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN

CC# 1061788791 X

A: MENESES SOTELO LIBER

CC# 10325274 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-10-2024 Radicación: 2024-120-6-13011

Doc: ESCRITURA 1916 DEL 27-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$25,000,000

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)

DE: MENESES GOMEZ OLIVER FABIAN

CC# 1061788791 X

DE: MENESES SOTELO LIBER

CC# 10325274 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: 2024-120-1-81084

FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)