



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



Fecha del avalúo	Fecha de visita	02/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 9C 23-25	
Barrio	TOMAS CIPRIANO	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	JOSE VICENTE PORRAS GUTIERREZ	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE FERNANDO DIAZ ORTIZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JOSE VICENTE PORRAS GUTIERREZ** ubicado en la CL 9C 23-25 TOMAS CIPRIANO, de la ciudad de Popayán.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$123,091,408.64 pesos m/cte (Ciento veintitrés millones noventa y un mil cuatrocientos ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

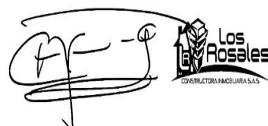
**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	92.16	M2	\$315,879.00	23.65%	\$29,111,408.64
Area Construida	construcion	74	M2	\$1,270,000.00	76.35%	\$93,980,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$123,091,408</b>

Valor en letras

Ciento veintitrés millones noventa y un mil cuatrocientos ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-04 22:00:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,337,950	0	Valor del avalúo en UVR	123,091,408.00
Proporcional	29,111,118	123,091,408	Valor asegurable	123,091,408
% valor proporcional	23.65	76.35	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado (23-35 ES LA ACTUAL), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

**Observación**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 15, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:**

**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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio.

<b>Código</b>	LRCAJA-10617 23953-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JOSE FERNANDO DIAZ ORTIZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1061723953	<b>Teléfono</b>	3206865996
<b>Email</b>	jose.diaz4001@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JOSE VICENTE PORRAS GUTIERREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	13855900	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 9C 23-25				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	TOMAS CIPRIANO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> Calle 9C # 23-25 Barrio Tomás Cipriano <b>Al inmueble se llega así:</b> desde la calle 4 sentido sur norte se llega hasta la carrera 23 para dirigirse al barrio tomás Cipriano hasta la calle 10 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	80	AREA CONSTRUIDA	M2	80
AREA DE TERRENO	M2	92.16	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	73556000
			AREA DE TERRENO	M2	92

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PISO 1	M2	80	AREA DE TERRENO	M2	92.6
AREA DE TERRENO	M2	92.6	AREA PISO 1	M2	74

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	74.08		
Indice construcción	2	185.2		

<b>Forma Geometrica</b>	cuadrada	<b>Frente</b>	9.60		
-------------------------	----------	---------------	------	--	--

<b>Fondo</b>	9.6	<b>Relación frente fondo</b>	1;1		
--------------	-----	------------------------------	-----	--	--

<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>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

**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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	06 de 2002
<b>Area Del Lote</b>	92
<b>Forma Del Lote</b>	CUADRADO
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial AR-3
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No registra
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NA
<b>Tratamiento</b>	na
<b>Indice DeOcupacion</b>	80%
<b>Indice DeContrucción</b>	200%
<b>Antejardin</b>	2 a 3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	9m2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	tres pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Baja susceptibilidad de inundación
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	no aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	area de terreno 92 .6 m2 registrada en documentos y en visita, area construida en documentos y visita es de 80m2, area construida permitida por norma y valorada es de 74 m2

Areas o Documentos

de 2019.-----  
Se allega CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 148660,  
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE POPAYAN CERTIFICA  
Que el predio No. 010502310004000, con 001 propietario(s). A nombre  
de: TORRES CRUZ GABRIELA (D), se encuentra a paz y salvo con el  
Municipio de Popayán por concepto de Impuesto Predial Hasta el día  
31/12/2019 y Valorización hasta el dia 31/08/2019, DETALLES Y  
OBSERVACIONES: Dirección MZ 34 Lo 2 C 9C 23 25, Área: 92, Área  
cons: 80, Avalúo IGAC: \$28.659.000. Fecha pago: 25/02/2019. Se  
expide para escritura pública, fecha: 24/07/2019." Firmado.-----

**ADVERTENCIAS:** El notario advirtió a los comparecientes: 1) De conformidad con lo estipulado por el artículo 35 del Decreto 960 de 1970, a través del cual se señala, que la escritura extendida será leída en su totalidad por los otorgantes; deja expresa constancia, que la presente escritura pública fue leída en su totalidad por los otorgantes; quienes la encontraron conforme a sus pensamientos y voluntades; y por

108223NCCPPPPaAnG

25-04-19

02542 - No. 39500194

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3044	EscrituraDePropiedad	31/07/2019	Tercera	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-30964	18/11/2024	010502310004	casa

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
 Limitaciones al dominio: anotación 15, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación****SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>			
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No disponible				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

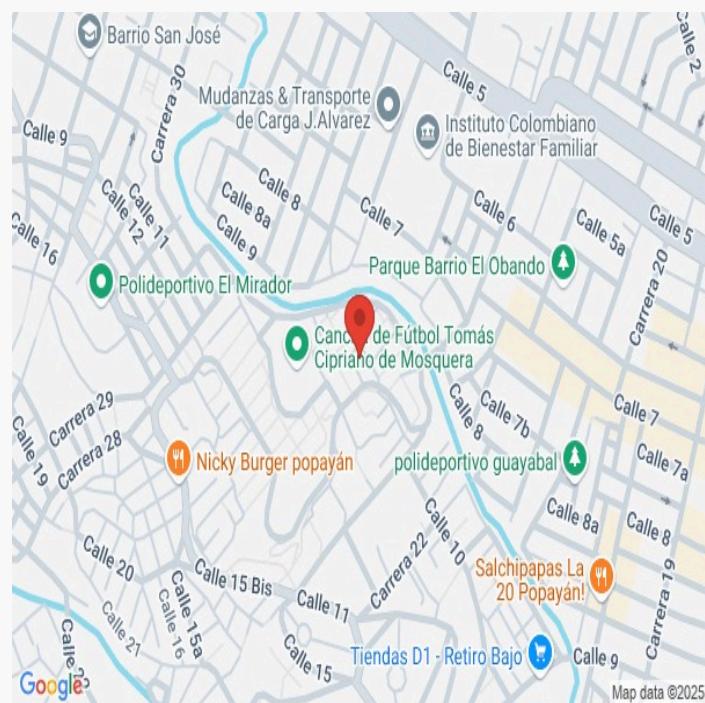
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.
-------------	---

**Dirección:** CL 9C 23-25 | TOMAS CIPRIANO | Popayán | Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.444327  
GEOGRAFICAS : 2° 26' 39.5766''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.623526  
GEOGRAFICAS : 76° 37' 24.693''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tomas cipriano	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3122446979	78	78	\$1,550,000	\$120,900,000
2	Santa helena	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3177085408	133	125	\$1,500,000	\$187,500,000
3	el mirador	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3122446979	78	170	\$1,200,000	\$204,000,000
4	villa garcia	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3147157648	63	60	\$2,600,000	\$156,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>92</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,350,000	\$337,821	1.0	1.0	1.00	\$337,821
2	\$40,500,000	\$304,511	1.0	1.0	1.00	\$304,511
3	\$24,000,000	\$307,692	1.0	1.0	1.00	\$307,692
4	\$19,750,000	\$313,492	1.0	1.0	1.00	\$313,492
					PROMEDIO	\$315,879.04
					DESV. STANDAR	\$15,092.76
					COEF. VARIACION	4.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$315,879.00	AREA	92	TOTAL	\$29,060,868.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$29,060,868.00				

**Observaciones:**

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

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble evaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble evaluado

**Enlaces:**

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-765c-26616f567812-899e-19130af-898e?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_pvrid=38259498-e1fe-4363-a684-499e7947bc02](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-765c-26616f567812-899e-19130af-898e?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvrid=38259498-e1fe-4363-a684-499e7947bc02)

2.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/654a-96b0-93888bdd-f26adfaf40a9-3e04>

3.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/677a-b583-1936c8a-4c88fabebe0b4-757d>

4.- [https://www.locanto.com.co/popayan/ID\\_6871085134/SE-VENDE-CASA-VILLA-GARCIA.html](https://www.locanto.com.co/popayan/ID_6871085134/SE-VENDE-CASA-VILLA-GARCIA.html)

construcción

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	80
Área construida vendible	74
Valor M2 construido	\$2,213,385
Valor reposición M2	\$163,790,490
Valor reposición presupuesto M2	\$2,213,385
Fuente	construdata 211
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,881,377
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fitto y corvin %	32.49 %
Valor reposición depreciado	\$1,270,118
Valor adoptado depreciado	\$1,270,000
<b>Valor total</b>	<b>\$93,980,000</b>

Observaciones: se tomo el valor m2 de reposicion encontrado en Construdata 211 unifamiliar vis ciudad de cali por valor de \$2.213.385 se afecta por factor de 15% por ubicacion.

Plano

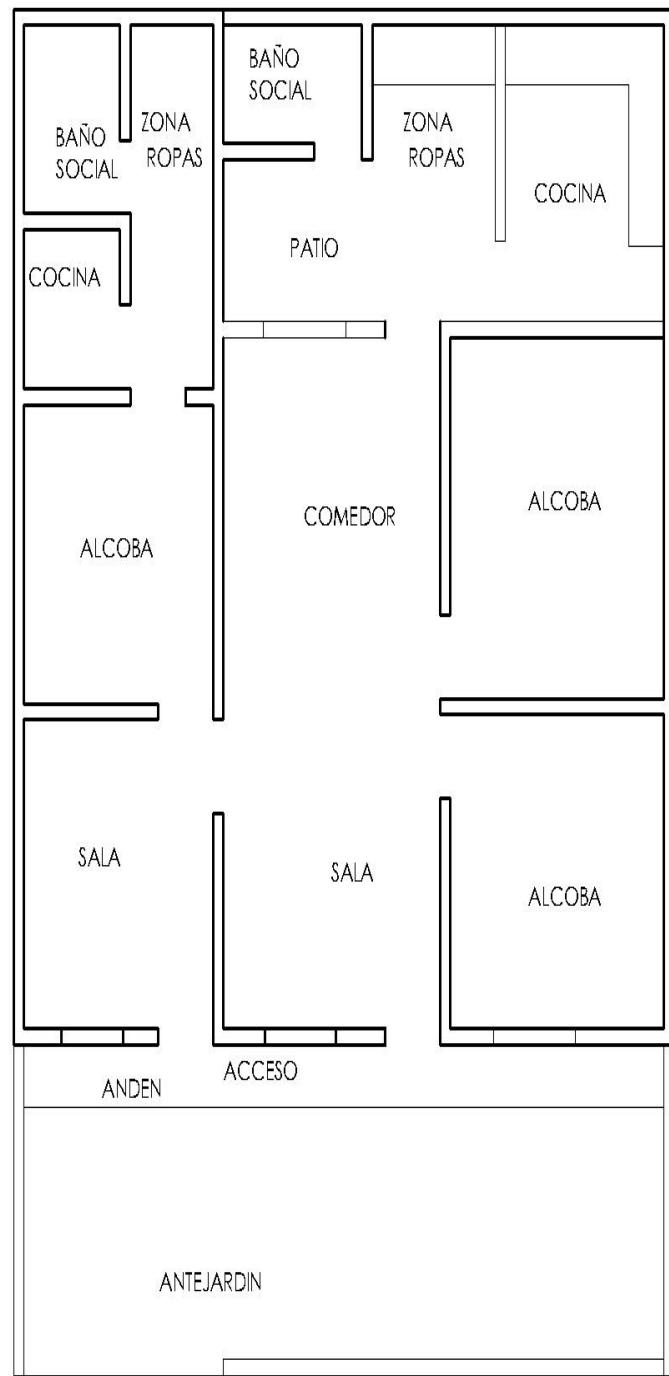


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



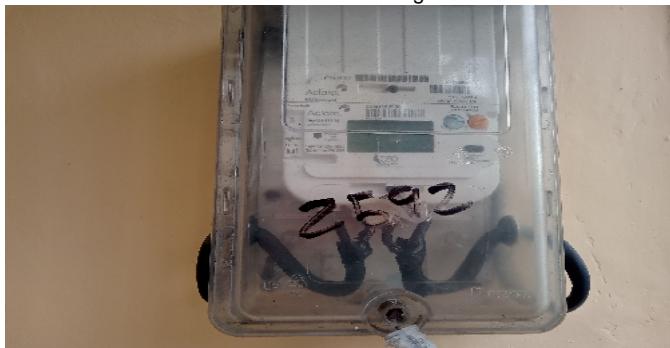
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



acceso alcoba 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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-1061723953-V2**



PIN de Validación: a7710a23



**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 Acreditado 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

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: a7710a23



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

a7710a23

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre 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: 2411186673104075994

Nro Matrícula: 120-30964

Página 1 TURNO: 2024-120-1-92058

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 07:49:34 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-04-1981 RADICACION: CON: SIN INFORMACION DE: 23-04-1981

CODIGO CATASTRAL: 010502310004000 COD CATASTRAL ANT: 01-5-231-004

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION 92.16 M2. LINDEROS: NORTE, CON ZONA VERDE Y VIA PEATONAL EN 9.60 METROS, SUR, CON LA CASA #34-08 DE LA MISMA MANZANA EN 9.60 METROS. ORIENTE, CON LA CASA #34-01 DE LA MISMA MANZANA EN 9.60 METROS, OCCIDENTE, CON LA CASA #34-03 DE LA MISMA MANZANA EN 9.60 METROS".

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS. METROS CUADRADOS. CENTIMETROS CUADRADOS.

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DE 05-07-69. ESCRITURA #588 DEL 26-06-69. DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN.- COMPROVENTA EN MAYOR EXTENSION.-  
MODO DE ADQUISICION. DE: SOCIEDAD MEJIA HERMANOS CIA LTDA. A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL L. 1. T. 1. FLS. 37. PDA. 1388  
SEGUNDO.- REGISTRO DE 15-07-63. SENTENCIA DEL 27-05-63. DEL JUZGADO 1.CIVIL DE POPAYAN.- ADJUDICACION EN SUCESION.- MODO DE  
ADQUISICION. DE: MEJIA HENAO,ABELARDO A; VELEZ DE MEJIA,NATALIA A; MEJIA DE GARRIDO,ELENA A; MEJIA DE CAMPO, MARIA LUISA A;  
MEJIA DE OBANDO,DORA A; MEJIA VELEZ,LUIS CARLOS A; MEJIA VELEZ,JOSE IGNACIO A; MEJIA VELEZ,ANIBAL A; MEJIA HURTADO,OLGA LUCIA A;  
MEJIA HURTADO,GUILERMO ALBERTO A; MEJIA HURTADO,JULIO CESAR A; MEJIA HURTADO,MARIA VICTORIA L. 1. T. 8. FLS. 449. PDA. 136  
TERCERO.- REGISTRO DE 24-02-67, ESCRITURA #1819 DEL 28-12-66, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN.- APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD.-  
MODO DE ADQUISICION. DE: VELEZ DE MEJIA,NATALIA C.C.#. 25.250.200 DE: MEJIA DE GARRIDO,ELENA C.C.#. 25.250.014 DE: MEJIA DE  
CAMPO,MARIA LUISA C.C.#. 25.251.397 DE: MEJIA DE OBANDO,DORA C.C.#. 25.250.225 DE: MEJIA VELEZ,LUIS CARLOS C.C.#.  
1.429.124 DE: MEJIA VELEZ,JOSE IGNACIO C.C.#. 1.422.368 DE: MEJIA VELEZ,ANIBAL C.C.#. 1.429.124 A: SOCIEDAD MEJIA  
HERMANOS Y CIA LTDA. L. 1. T. 2.IMPARES, FLS. 35. PDA. 50 CUARTO.- REGISTRO DE 25-01-68. ESCRITURA #1684 DEL 27-12-67, DE LA NOTARIA  
1. DE POPAYAN.- APORTE A SOCIEDAD.- MODO DE ADQUISICION. DE: MEJIA HURTADO,OLGA LUCIA DE: MEJIA HURTADO,GUILERMO ALBERTO  
DE: MEJIA HURTADO,JULIO CESAR DE: MEJIA HURTADO, MARIA VICTORIA A; SOCIEDAD MEJIA HERMANOS Y CIA LTDA L. 1. T. 1. FLS. 472, PDA.  
171 QUINTO.- REGISTRO DE 06-04-42, ESCRITURA #303 DEL 27-03-42, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN.- COMPROVENTA.- MODO DE ADQUISICION.  
DE: GRUESO,FABIO DE: ORTEGA DE GRUESO,ANA JULIA A; MEJIA,ABELARDO L. 1. T. 2. FLS. 48, PDA. 445

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 34 34-02 CASA-LOTE #2 URBANIZACION TOMAS CIPRIANO DE MOSQUERA.-

2) CL 9 C # 23 - 25

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1975 Radicación:

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411186673104075994  
Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-92058

Nro Matrícula: 120-30964

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 07:49:34 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 400 DEL 26-03-1975 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$75,300

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171 X

DE: VIANA JOSE JAVIER

CC# 17117461 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

1

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-06-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 400 DEL 26-03-1975 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

CC# 34526171 X

A: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 17117461 X

A: VIANA JOSE JAVIER

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-06-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 400 DEL 26-03-1975 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171 X

DE: VIANA JOSE JAVIER

CC# 17117461 X

A: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171

A: FAVOR SUYO

2

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: VIANA CONTRERAS RICHARD

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-1989 Radicación: 3810

Doc: ESCRITURA 1126 DEL 02-05-1989 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #400 DE 26-03-75

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

-1

A: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171 X

A: VIANA JOSE JAVIER

CC# 17117461 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-08-1994 Radicación: 10353

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2411186673104075994****Nro Matricula: 120-30964**

Pagina 3 TURNO: 2024-120-1-92058

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 07:49:34 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3897 DEL 22-08-1994 NOTARIA 2. DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA, ESC. #400 DE 26-03-75

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

DE: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171 X

DE: VIANA JOSE JAVIER

CC# 17117461 X

A: FAVOR SUYO

A: VIANA CONTRERAS ERWIN RICHARD

CC# 76315840

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 13989

Doc: ESCRITURA 838 DEL 10-11-1994 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: CONTRERAS DE VIANA WALDINA

CC# 34526171

DE: VIANA BRAVO JOSE JAVIER

A: CASTAÑO DUQUE OSCAR

CC# 14883005 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-11-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 838 DEL 10-11-1994 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CASTAÑO DUQUE OSCAR

CC# 14883005 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-02-2008 Radicación: 2008-120-6-1943

Doc: ESCRITURA 4442 DEL 12-12-2007 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA NO. 838 DE 10-11-1994 NOTARIA DE TIMBIO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. (CESIONARIO)

X

A: CASTAÑO DUQUE OSCAR

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-120-6-3294

Doc: ESCRITURA 757 DEL 03-03-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411186673104075994  
 Pagina 4 TURNO: 2024-120-1-92058

Nro Matrícula: 120-30964

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 07:49:34 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: CASTAÑO DUQUE OSCAR

X CC 14883005

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-120-6-3294  
 Doc: ESCRITURA 757 DEL 03-03-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CASTAÑO DUQUE OSCAR

A: TORRES DE CRUZ GABRIELA

CC 14883005

CC# 25271500 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-120-6-3294  
 Doc: ESCRITURA 757 DEL 03-03-2014 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: TORRES DE CRUZ GABRIELA

A: BANCOLOMBIA S.A.

CC# 25271500 X

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-120-6-15895  
 Doc: CERTIFICADO 289 DEL 10-10-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$41,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA INSCRITA MEDIANTE ESCRITURA 757 DEL  
 03/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: TORRES DE CRUZ GABRIELA

NIT# 8909039388

CC# 25271500 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-03-2019 Radicación: 2019-120-6-3466  
 Doc: ESCRITURA 737 DEL 28-02-2019 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$28,659,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TORRES DE CRUZ GABRIELA

CC# 25271500

A: CRUZ TORRES FREDY ALBERTO

CC# 10548822 X (33%)

A: CRUZ TORRES LUZ STELLA

CC# 34553689 X (33%)

A: CRUZ TORRES NOREYA ROCIO

CC# 34544558 X (34%)

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-08-2019 Radicación: 2019-120-6-11098  
 Doc: ESCRITURA 3044 DEL 31-07-2019 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$32,030,922

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411186673104075994  
Pagina 5 TURNO: 2024-120-1-92058

Nro Matrícula: 120-30964

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 07:49:34 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CRUZ TORRES FREDY ALBERTO CC# 10548822

DE: CRUZ TORRES LUZ STELLA CC# 34553689

DE: CRUZ TORRES NOREYA ROCIO CC# 34544558

A: PORRAS GUTIERREZ JOSE VICENTE CC# 13855900 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-08-2019 Radicación: 2019-120-6-11098

Doc: ESCRITURA 3044 DEL 31-07-2019 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA NO ENAJENAR EN UN LAPSO DE DOS AÑOS, NO RESCINDIR O RESOLVER EL CONTRATO SIN QUE MEDIE PERMISO ESPECIFICO, EL SUBSIDIO SERA RESTITUIBLE A LA ENTIDAD OTORGANTE SI SE COMPRUEBA QUE EXISTIO FALSEDAD EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA SU ASIGNACION.

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

A: PORRAS GUTIERREZ JOSE VICENTE CC# 13855900 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

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: 2024-120-1-92058 FECHA: 18-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)