



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061721163-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUBER ANCIZAR SAMBONI MOPAN
NIT / C.C CLIENTE	1061721163
DIRECCIÓN	KR 23 # 65 N - 11 MARIA GRACIA ETAPA II CONJUNTO ABIERTO. EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Bello horizonte
CIUDAD	Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
IDENTIFICACIÓN	34571272

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/06/2025
FECHA INFORME	03/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Bertha Energía Mopan Narváez
NUM.	4318 Escritura De
ESCRITURA	NOTARIA segunda FECHA 17/12/2022
CIUDAD	Popayán
DEPTO	Cauca
ESCRITURA	
CEDULA	
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	096 del 29 de junio de 2021
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Maria gracia conjunto abierto
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene MENSUALIDAD VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.797

M. INMOB.	N°
120-251505	EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: vía carrera 9 hasta la glorieta del Sena dirección norte sur hasta la calle 65 norte y la carrera 23.
Distribución del inmueble: el inmueble consta de sala comedor, cocina con mesón enchapado, zona de ropas, patio, baño social, dos alcobas con espacio para clóset y un espacio en la alcoba principal para uso de baño privado o vestir.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
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	Sencillo	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.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,105,501

VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,105,501

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 4. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 5.

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

Perito Actuante
C.C: 34571272 RAA: AVAL-34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-03 08:46:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 06 de 2002 POT POPAYAN
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	S/I	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA -CLT	M2	48.86	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA- ESCRITURA	M2	49.15	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.9	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 23 # 65 N - 11 MARIA GRACIA ETAPA II CONJUNTO ABIERTO. EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104 | Bello horizonte | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3497, fecha: 03/11/2022, Notaría: segunda y ciudad: Popayan .

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	48.86	M2	\$3,194,955.00	100.00%	\$156,105,501.30
TOTALES					100%	\$156,105,501
Valor en letras			Ciento cincuenta y seis millones ciento cinco mil quinientos uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$156,105,501

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 4. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 5.

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

Entorno: El entorno inmediato se cuenta con el conjunto cerrado Maria Gracia, unversidad autonoma indigena intercultural, conjunto okavango, plazuelas de la hacienda.IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3497, Fecha escritura: 03/11/2022, Notaría escritura: segunda, Ciudad escritura: Popayan , Total unidades: S/I, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, 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 ingreso metalica, puerta de baño en madera y ventanería en aluminio

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirador del sol	2	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$	0	\$	\$3,417,045.45	3137514044
2	Mirador del sol	2	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,747,727.27	3117085408
3	Maria gracia	2	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	0	\$	0	\$	\$3,065,200.00	3148779909
4	Maria gracia	1	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$	0	\$	\$3,266,326.53	3212762505
Del inmueble		Uno				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	48	44	1	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$3,075,340.91
2	4	48	44	1	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$3,372,954.54
3	1	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,065,200.00
4	1	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,266,326.53
3	años									
									PROMEDIO	\$3,194,955.50
									DESV. STANDAR	\$150,467.74
									COEF. VARIACION	4.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,345,423.23	TOTAL	\$163,457,379.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,044,487.76	TOTAL	\$148,753,671.72
VALOR TOTAL	\$156,105,501.30			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.inmohabitat.com/propiedad/mirador-del-sol-2/>

2.-<https://lincaraizpopayan.com/property/apartamento-mirador-del-sol/>

3.-<https://luxa.com.co/apartamento-venta-popayan/8066463>

4.-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2809361332-se-vende-apartamento-maria-gracia--JM>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 23 # 65 N - 11 MARIA GRACIA ETAPA II CONJUNTO ABIERTO. EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104 | Bello horizonte | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

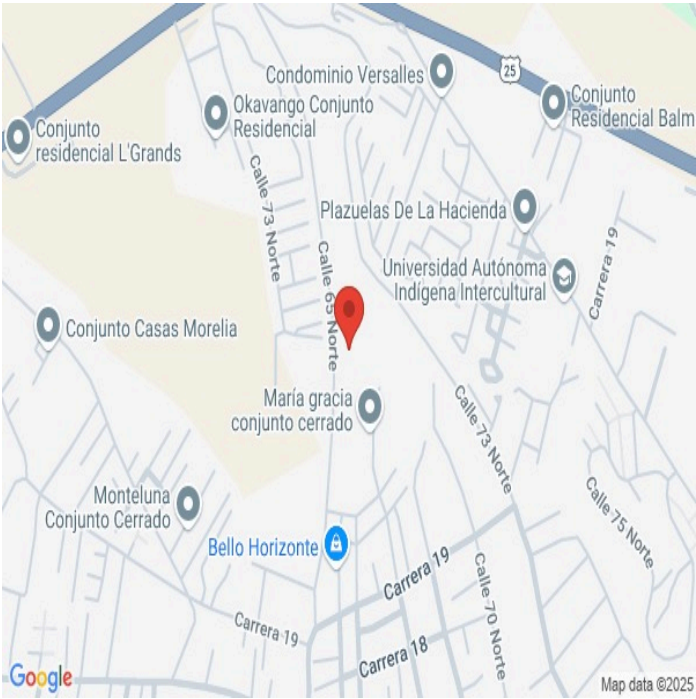
Latitud: 2.4924851386483193

Longitud: -76.56872855270922

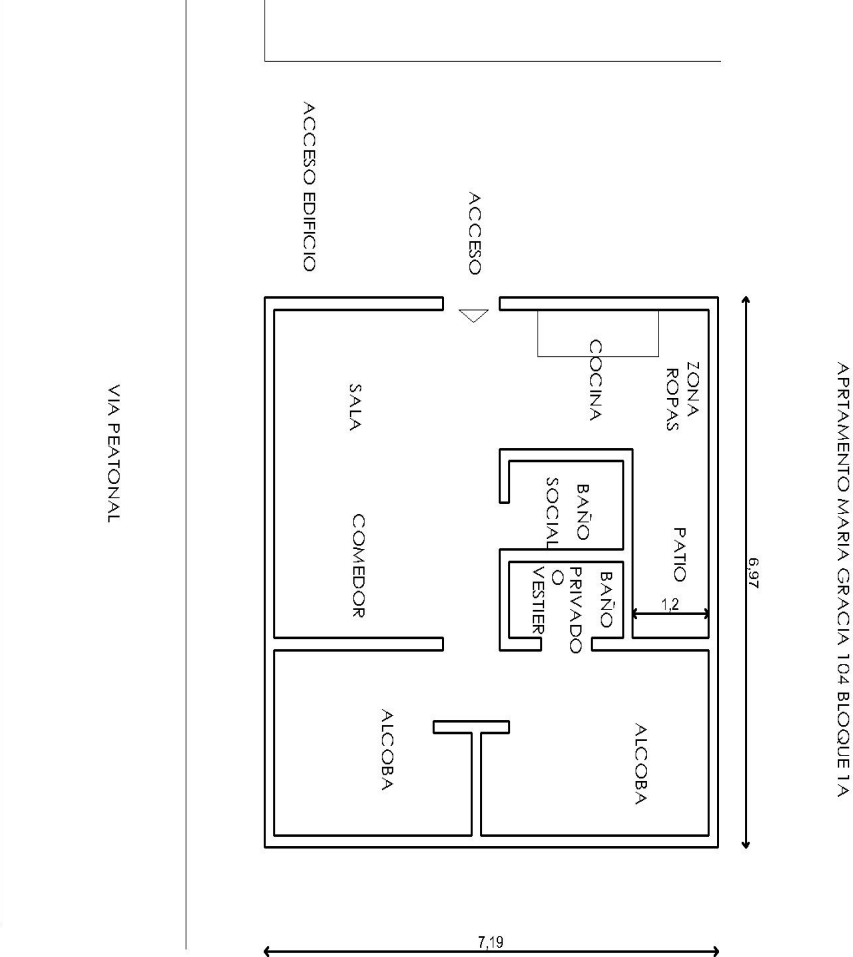
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29´ 32.9454´´

Longitud:76° 34´ 7.4244´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



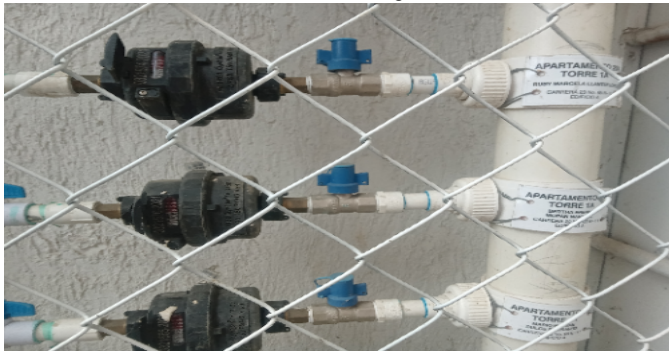
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta ingreso a edificio



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



espacio closet o baño privado



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-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 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-1061721163-2



PIN de Validación: a1d409a2



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 actualizado 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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a1d409a2



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

a1d409a2

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 julio de 2025, 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: 2506046302115329358

Nro Matrícula: 120-251505

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-45355

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 06:17:54 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: CALIBIO

FECHA APERTURA: 23-11-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-16898 CON: ESCRITURA DE: 03-11-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104 CON coeficiente de propiedad 1.797% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3497, 2022/11/03, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS: CUADRADOS86

COEFICIENTE : 1.797%%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE POPAYAN 2018, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE POR DIVISIÓN MATERIAL, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA N° 752 DEL 06/04/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 12/05/2022 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 120-247365.- SEGUNDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE POPAYAN ADQUIRIO EL INMUEBLEAL MUNICIPIO DE POPAYÁN MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 589 DEL 24/4/2019 NOTARIA PRIMERA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 29/4/2019 BAJO MATRÍCULA INMOBILIARIA 120-151083.- TERCERO: EL MUNICIPIO DE POPAYÁN ADQUIRIO EL INMUEBLE MEDIANTE COMPRAVENTA A FERNANDO DE LA PEÑA HARTMANN, XIMENA DE LA PEÑA HARTMANN, PILAR DE LA PEÑA HARTMANN, MONICA HARTMANN GARCES, JOHANNES HARTMANN ARBOLEDA, HEDWIG CC.# 34.533.267 HARTMANN GARCES, FRANZ HARTMANN ARBOLEDA, ALBERTO HARTMANN GARCES, CRISTINA HARTMANN GARCES, MILDRED HARTMANN ARBOLEDA POR ESCRITURA 1727 DEL 25/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE POPAYAN REGISTRADA EL 27/7/2010 BAJO MATRÍCULA 120-151083.-CUARTO:FERNANDO DE LA PEÑA HARTMANN, XIMENA DE LA PEÑA HARTMANN, PILAR DE LA PEÑA HARTMANN, MONICA HARTMANN GARCES, JOHANNES HARTMANN ARBOLEDA, HEDWIG CC.# 34.533.267 HARTMANN GARCES, FRANZ HARTMANN ARBOLEDA, ALBERTO HARTMANN GARCES, CRISTINA HARTMANN GARCES, MILDRED HARTMANN ARBOLEDA, ADQUIEREN EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE CAROLA GARCES DE HARTMANN Y ALBERT HARTMANN FRICK MEDIANTE ESCRITURA 4291 DEL 21/12/2005 NOTARIA 2 DE POPAYAN REGISTRADA EL 17/8/2007 BAJO MATRÍCULA 120-151083.- QUINTO: CAROLA GARCES DE HARTMANN, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A DIEGO CAICEDO DIEZ, SEGUN ESCRITURA # 1.408 DE 17-10-57 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 22-10-57 EN EL LIBOR 1 TOMO 6 FLS 437 PDA 388., HOY MATRICULA INMOBILIARIA # 120-21642.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 23 # 65 N - 11 MARIA GRACIA ETAPA II CONJUNTO ABIERTO. EDIFICIO A - BLOQUE 01 - APARTAMENTO 104

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 249508



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

Certificado generado con el Pin No: 2506046302115329358

Nro Matrícula: 120-251505

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-45355

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 06:17:54 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-11-2022 Radicación: 2022-120-6-16898

Doc: ESCRITURA 3497 DEL 03-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE POPAYAN 2018 NIT. 8300538122

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-11-2022 Radicación: 2022-120-6-16898

Doc: ESCRITURA 3497 DEL 03-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE POPAYAN 2018 NIT. 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-120-6-19508

Doc: ESCRITURA 4318 DEL 17-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIP) VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MUNICIPIO DE POPAYAN 2018 NIT. 8300538122

A: MOPAN NARVAEZ BERTHA ENERIA

CC# 25489335 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-120-6-19508

Doc: ESCRITURA 4318 DEL 17-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MOPAN NARVAEZ BERTHA ENERIA

CC# 25489335 X

A: SU FAVOR, EL DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-12-2022 Radicación: 2022-120-6-19508

Doc: ESCRITURA 4318 DEL 17-12-2022 NOTARIA SEGUNDA 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: JARAMILLO HERNAN

CC# 4699838

A: MOPAN NARVAEZ BERTHA ENERIA

CC# 25489335 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



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

Certificado generado con el Pin No: 2506046302115329358

Nro Matrícula: 120-251505

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-45355

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 06:17:54 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-120-3-77

Fecha: 24-01-2023

CORREGIDO : SE INCLUYE ANOTACION DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR- (VALE - SEGÚN ART. 59 DE LA LEY 1579/2012)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-120-1-45355

FECHA: 04-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JUAN CARLOS ASTUDILLO REALPE

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

26 de junio de 2025 a las 09:56 a. m.

Referencia

M3078354

¿De dónde salió la plata?

Disponible


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1061721163
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061721163
	Hash documento:	394dbb3adf
	Fecha creación:	2025-07-03 13:53:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA</p> <p>Documento: 34571272</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 494811</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 67.73.236.1 2025-07-03 08:46:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

