



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061688963

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ANDRES QUINAYAS OROZCO	FECHA VISITA	04/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1061688963	FECHA INFORME	09/08/2025
DIRECCIÓN	CALLE 55 NORTE # 22-80 CASA 10 MANZANA K - ETAPA V - CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	CALIBIO	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	SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO SAS				
NUM.	1013	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	27/04/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	165000	VRxM2	1622.26
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1958				

M. INMOB.	N°
120-248173	CASA 10 MANZANA K

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Sobre la Variante Norte se toma a mano derecha la Calle 55 Norte

Distribución del inmueble: el inmueble consta de dos pisos, el primer piso antejardín, garaje abierto, sala, comedor, cocina, bao social, patio ropas y patio ornamental; Segundo piso consta de escalera, hall alcobas, tres alcobas, alcoba principal con baño privado y balcón.

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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	Privado	NO	Doble	
Descubierto	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	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 293,164,386

VALOR ASEGURABLE \$ COP 293,164,386

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble presenta afectaciones al dominio Especificación: Hipoteca, anotación 01, 28-10-2016

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

Perito Actuante
C.C: 34571272 RAA: AVAL-34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-07 15:39:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

Oficina: Cl 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 Popayán.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	235	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	72.49	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	72.49	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	29.22	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.49
AREA LIBRE MEDIDA	M2	29	AREA LIBRE PRIVADA	M2	29.22

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 55 NORTE # 22-80 CASA 10 MANZANA K - ETAPA V - CIUDELA LLANOS DE CALIBIO | CALIBIO | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1013, fecha: 27/04/2022, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayán.

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.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	no hay	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	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	Casa Medianera		

Oficina: CI 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	casa	72.42	M2	\$3,633,863.00	89.77%	\$263,164,358.46
Area Privada Libre		29.22	M2	\$1,026,695.00	10.23%	\$30,000,027.90
TOTALES					100%	\$293,164,386
Valor en letras			Doscientos noventa y tres millones ciento sesenta y cuatro mil trescientos ochenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$293,164,386

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: El inmueble presenta afectaciones al dominio Especificación: Hipoteca, anotación 01, 28-10-2016

Garaje: Frente a la casa existe un espacio para garaje. En documentos suministrados no registra si este es el área privada libre, ya que no la describe.

Entorno: Entorno inmediato: Hacienda Calibio, conjunto residencial Monterey, Colegio San Francisco de Asis.

Propiedad horizontal: Escritura: 1013, Fecha escritura: 27/04/2022, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayán, Administración: 165000, Total unidades: 235, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no hay

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en Primer piso: se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños, muros internos con pintura, fachada con granotec, puerta, acceso metálica pintada y ventanas en aluminio. Segundo piso: pisos acabados en cerámica, muros estucados y pintados, enchape en baño, puertas en madecor en tamboradas y ventanas en aluminio, Muros de patio en ladrillo a la vista,

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	Llanos de Calibio	1	\$280,000,000	1	\$280,000,000	0	\$	1	\$30,000,000	\$3,448,751.55	317 4782610
2	bosques de la ahambra	1	\$285,000,000	1	\$285,000,000	0	\$	00	\$	\$3,653,846.15	3148779909
3	Llanos de Calibio	1	\$290,000,000	1	\$290,000,000		\$	1	\$30,000,000	\$3,586,701.61	3104426240
4	bosques de la ahambra	1	\$300,000,000	1	\$300,000,000	0	\$	0	\$	\$3,846,153.85	3166289389
Del inmueble		CASA 2 PISOS		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	101	72.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,448,751.55
2	2	98	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,653,846.15
3	3	101	72.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,586,701.61
4	2	98	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,846,153.85
3 años										
									PROMEDIO	\$3,633,863.29
									DESV. STANDAR	\$165,284.78
									COEF. VARIACION	4.55%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,799,148.07	TOTAL	\$386,411,350.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,468,578.51	TOTAL	\$352,789,120.11
VALOR TOTAL	\$369,600,205.73			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7dc2-3ddee106eef8-b38c-19225ce-4e4f?page=1&pos=20&l_sec=1&l_rvtd=54fna2dd-03ab-4f2e-8c57-04830cb52238&hd=true
- 2.- <https://luxa.com.co/casa-venta-conjunto-bosques-de-ahambra-popayan/5330469>
- 3.- <https://geainmobiliaria.co/casa-venta-variante-norte-popayan/6080819>
- 4.- <https://www.inmhabitai.com/propiedad/casa-conjunto-bosques-de-ahambra/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 55 NORTE # 22-80 CASA 10 MANZANA K - ETAPA V -
CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO | CALIBIO | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.495431

Longitud:-76.570157

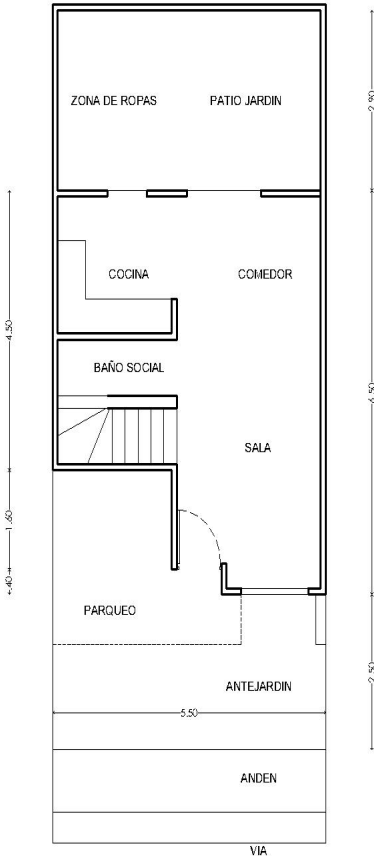
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 29´ 43.551´´

Longitud:76° 34´ 12.5646´´



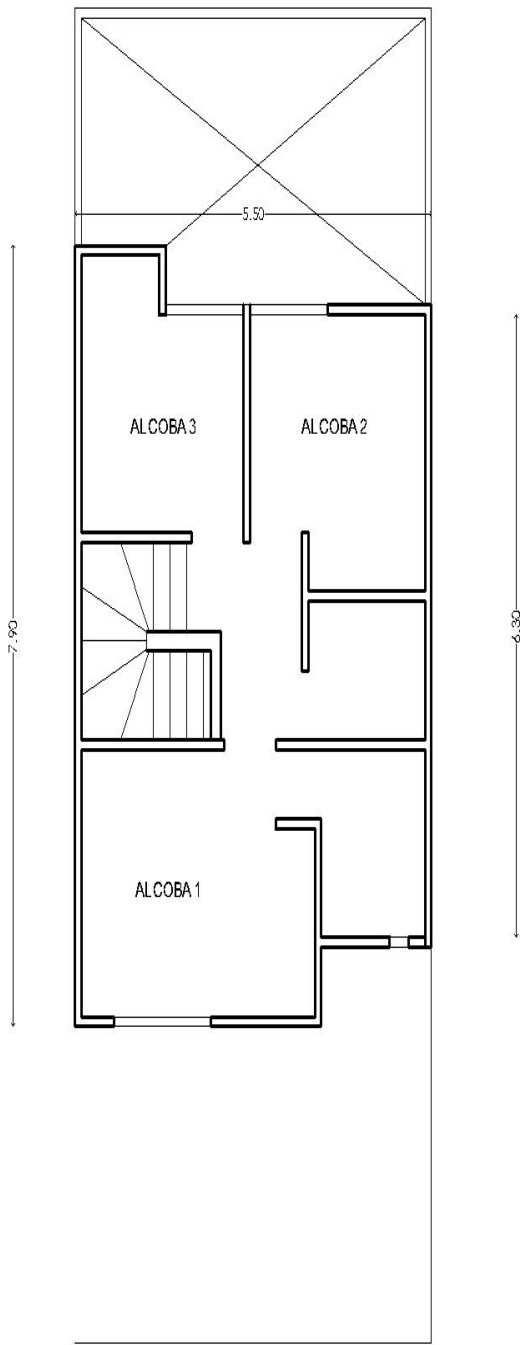
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA 1ER PISO

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



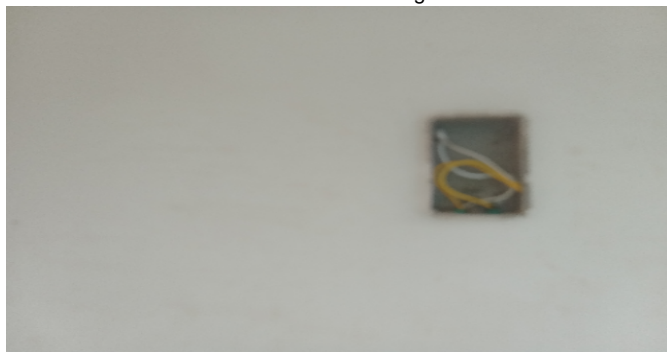
PLANTA 2DO PISO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

CASA 11	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 12	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 13	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 14	88.55	43.78	44.77	22.22	110.77
MANZANA K	M2	M2	M2	M2	M2
CASA 1	88.54	43.78	44.76	22.22	110.76
CASA 2	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 3	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 4	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 5	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 6	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 7	88.55	43.78	44.77	22.22	110.77
CASA 8	88.54	43.78	44.76	22.22	110.76
CASA 9	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 10	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 11	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 12	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 13	72.49	36.78	35.71	29.22	101.71
CASA 14	88.55	43.78	44.77	22.22	110.77
PARQUEADEROS	AREA PRIVADA		AREA PRIVADA	TOTAL AREAS PRIVADAS	

Areas o Documentos

comunes del PROYECTO DE CIUDADELA. -----
UNIDADES PRIVADAS EXISTENTES-----
CASAS ETAPA 1: 195-----
APARTAMENTOS EN CUATRO BLOQUES O TORRES: 384-----
PARQUEADEROS: 433-----
BODEGAS: 4 -----
LOS PARQUEADEROS TIENEN INCIDENCIA SOBRE LOS
APARTAMENTOS, 1 A 1, CASAS DE LA ETAPA 1 TIENEN SU PROPIO
PARQUEO, Y LOS 14 RESTANTES SON PARA APLICACIÓN DE
PARQUEOS ADICIONALES PRIVADOS EN LA CIUDADELA. -----
(POR EFECTOS CONSTRUCTIVOS NUNCA SE CREARON
NUMERACION SEGUIDA DE LOS PARQUEADEROS POR ESO NO
EXISTEN LOS NUMEROS 86, 87, 88, 89, 298, 323, 324, 325, 326, 327,
328, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 401, 402, 403, 404, 405, 406, ES
DECIR 23, MAS SIN EMBARGO LA NUMERACION LLEGA A 456. (456-
23=433) LO ANTERIOR NO TIENE INCIDENCIA REGISTRAL) -----
REGLA ESPECIAL DE CONTRIBUCION: (MODULO DE CONTRIBUCIÓN)

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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061688963



PIN de Validación: b0180a5a



<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 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: b0f80a5a



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

b0f80a5a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Popayán, 29 de julio de 2025

Señores
AVALUADORES LOS ROSALES
CAJA HONOR

Asunto: Carta de Compromiso instalación de servicios públicos casa K10.

Cordial saludo.

Yo **JAIRO LDEBRANDO REVELO JIMENEZ** identificado (a) con C.C 10.530.737 de la ciudad Popayán, actuando en representación legal de la sociedad **GRUPO CONSTRUCTOR CALIBÍO SAS**, identificada con NIT. 900.739.198-7, certifico que la **CASA 10 de la MANZANA K**, del proyecto de vivienda **CIUDADELA LLANOS DE CALIBÍO** separado por la cliente **JORGE ANDRÉS QUINAYAS**, identificado con C.C 1.061.688.963, dispone de las instalaciones de servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía y Gas.

Respecto al servicio de gas se informa que la red se encuentra habilitada y el derecho de conexión y la compra del medidor lo solicita y cancela la cliente directamente con la empresa que presta el servicio una vez se haga entrega material del inmueble.

Me comprometo a instalar el contador de energía del proyecto de vivienda **CIUDADELA LLANOS DE CALIBÍO**, ubicado en la Calle 55 Norte No. 22-80, casa 10 manzana K, de la ciudad de Popayán, para el día 29 de agosto de 2025.

Atentamente



JAIRO I. REVELO JIMÉNEZ
Representante legal
GRUPO CONSTRUCTOR CALIBÍO SAS
Nit. 900.739.198-7



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

Certificado generado con el Pin No: 2507295141118549212

Nro Matrícula: 120-248173

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-62139

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 02:48:31 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: 15-06-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-7014 CON: ESCRITURA DE: 27-04-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 10 MANZANA K CON coeficiente de propiedad 0.1958% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1013, 2022/04/27, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 101 CENTIMETROS CUADRADOS: 71

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 29 CENTIMETROS CUADRADOS: 2200 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS: CUADRADOS49

COEFICIENTE : 0.1958%%

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 55 NORTE # 22-80 CASA 10 MANZANA K - ETAPA V - CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 211009

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-10-2016 Radicación: 2016-120-6-16579

Doc: ESCRITURA 3442 DEL 22-10-2016 NOTARIA SEGUNDA 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: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-12-2017 Radicación: 2017-120-6-21858

Doc: ESCRITURA 4267 DEL 18-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SEGUN ESCRITURA #1983 DE 06-07-2016 NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, SOBRE PARTE DE ESTE INMUEBLE (AREA DE 11.596,83 M2), PROYECTO POR ETAPAS. SE ADICIONA EN CUANTO A CREAR 405 UNIDADES PRIVADAS QUE HACE PARTE DE LA CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO ETAPA II.

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: 2507295141118549212

Nro Matrícula: 120-248173

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-62139

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 02:48:31 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: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-120-6-11064

Doc: ESCRITURA 1987 DEL 27-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 4267 DEL 18/12/2017 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, SE ADICIONA EN EXCLUSIVAMENTE LA DETERMINACIÓN GRAMATICAL DE LOS PARQUEADEROS N° O128, N° O129, N° O130, Y N° O131 RESPECTO DE SUS LINDEROS.

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

A: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-08-2018 Radicación: 2018-120-6-11064

Doc: ESCRITURA 1987 DEL 27-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$8,100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987

A: COMPAÑIA ENERGETICA DE OCCIDENTE S.A.S. - ESP

NIT# 9003660101

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-2019 Radicación: 2019-120-6-402

Doc: ESCRITURA 4407 DEL 31-12-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SEGUN ESCRITURA #1983 DE 06-07-2016 Y REFORMADO ESCRITURA #4267 DE 18-12-2017, ESCRITURA #1987 DE 27-06-2018 TODAS DE LA NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, SOBRE PARTE DE ESTE INMUEBLE (AREA DE 2.668,80 M2), PROYECTO POR ETAPAS. SE ADICIONA EN CUANTO A CREAR 246 UNIDADES PRIVADAS QUE HACE PARTE DE LA CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO ETAPA III.

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

A: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-2020 Radicación: 2020-120-6-11868

Doc: ESCRITURA 2426 DEL 20-10-2020 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO ESC. #1983 DE 06-07-2016, REFOR. ESCRITURA #4267 DE 18-12-2017, ESC. #1987 DE 27-06-2018 NOTARIA 2 POPAYAN, SE CREA ESTE UNIDAD PRIVADA, MODIFICA AREA CONSTRUIDA DE UNA VIVIENDA Y CITA COEFICIENTES PROVISIONALES.

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

A: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-11-2020 Radicación: 2020-120-6-11868

Doc: ESCRITURA 2426 DEL 20-10-2020 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SEGUN ESCR. 1983 DE 06-



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

Certificado generado con el Pin No: 2507295141118549212

Nro Matrícula: 120-248173

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-62139

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 02:48:31 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

07-2016 REFORMADO ESC 4267 DE 18-12-2017, ESCR.1987 DE 27-06-2018 TODAS DE LA NOT. 2 POPAYAN, SE ADICIONA EN CUANTO A CREAR 156 UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA IV, MODIFICA EL AREA CONSTRUIDA DE UNA VIVIENDA Y SE CITA COEFICIENTES PROVISIONALES.

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

A: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-05-2022 Radicación: 2022-120-6-7014

Doc: ESCRITURA 1013 DEL 27-04-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SEGUN ESCR.1983 DE 06-07-2016 REFORMADO ESC 4267 DE 18-12-2017, REFORMADO POR ESCR.1987 DE 27-06-2018,REFORMADO ESC.2426 20/10/2020 DE LA NOT.2 DE POPAYÁN, EN CUANTO A CREAR ESTA UNIDAD PRIVADA DE LA ETAPA V, Y SE CITA COEFICIENTES DEFINITIVOS

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

A: SOCIEDAD GRUPO CONSTRUCTOR CALIBIO S.A.S.

NIT# 9007391987 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-120-3-847 Fecha: 10-08-2022

CORREGIDO: SE CREA ANOTACION HIPOTECA - (VALE - CONFORME ARTÍCULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-120-3-847 Fecha: 11-08-2022

CORREGIDO: SE INCLUYE DIRECCION - (VALE - CONFORME ARTÍCULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-



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

Certificado generado con el Pin No: 2507295141118549212

Nro Matrícula: 120-248173

Pagina 4 TURNO: 2025-120-1-62139

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 02:48:31 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-120-1-62139

FECHA: 29-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JUAN CARLOS ASTUDILLO REALPE
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



Sucursal Virtual Negocios

Pago PSE

29 Jul 2025 15:15

NIT: 900739198

Usuario: JAIRO ILDEBRANDO REVELO JIMENEZ



Pago exitoso

CUS 1661064244

Comercio
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1
02

Fecha
29 Jul 2025 15:15

Referencia 2
900441334

Número de factura
7274701243

Referencia 3
4290

Descripción del pago
**AVALUOCASAK10CLIENTEJORGEAN
DRESQUINAYASOROZCOCC1061688
963**

Valor del Pago
\$326,000

Número de comprobante
7274701243

Costo de la transacción
\$ 0


Producto origen
**Ahorros - Bancolombia
**** 3729**



ARCHIVO: LRCAJA-1061688963
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061688963
	Hash documento:	e4ebd250e3
	Fecha creación:	2025-08-09 08:01:54

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: 505808</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 67.73.236.243 2025-08-07 15:39:00</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>

