



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061699396-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LEON FLOR JAIRO	FECHA VISITA	04/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1061699396	FECHA INFORME	10/09/2025
DIRECCIÓN	CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	3
BARRIO	GUALANDAY DE LAS GARZAS	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	LEON FLOR JAIRO PAREDES BUSTAMANTE VICTORIA EUGENIA				M. INMOB.	N°
NUM.	1579 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	03/05/2025	
ESCRITURA	Propiedad				120-248918	casa
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca			
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	19001-1-20+1203 1 de julio d e2021					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	GUALANDAY DE LAS GARZAS					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	50000	VRxM2	1694.34	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.72464					

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Sobre el variante sur se toma la glorieta para tomar la calle 1A
Distribución del inmueble: el inmueble consta de sala, comedor, cocina, baño social, zona de ropas, una alcoba, patio

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,493,969

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,493,969

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, se adjunta carta de compromiso de instalación de contador.

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

Perito Actuante
C.C. 34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-10 10:07:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA: AVAL-88229287 C.C. 88229287
Visador

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: POT ACUERDO 06 DE 2002
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	181	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	32.52	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	29.51	AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35	CATASTRAL 2025		
AREA COMUN EXCLUSIVO ACCESO	M2	7.59			
AREA COMUN EXCLUSVO PATIO	M2	5.32			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.02	AREA PRIVADA VALORADA	M2	29.51
AREA LIBRE MEDIDA	M2	20.48	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155 | GUALANDAY DE LAS GARZAS | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1739, fecha: 17/06/2022, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			SI	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		SI	Bueno
Comercial	Bueno	100-200		SI	Bueno
Escolar	Bueno	100-200		SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500		SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
	Sector	Predio			
	SI	SI			
	SI	SI			
	SI	SI			
	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	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	80%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	no hay	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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	Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	primer piso	29.51	M2	\$4,410,165.00	93.30%	\$130,143,969.15
Area Privada	libre	9.35	M2	\$1,000,000.00	6.70%	\$9,350,000.00
TOTALES					100%	\$139,493,969
Valor en letras			Ciento treinta y nueve millones cuatrocientos noventa y tres mil novecientos sesenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$139,493,969

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, a nombre del propietario nuevo afiliado a caja: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7. Especificación: patrimonio de familia, anotación 8.

Garaje: el conjunto tiene garajes comunales

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1739, Fecha escritura: 17/06/2022, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 50000, Total unidades: 181, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, se entrega sin acabados en pisos, muros y techo, puertas y ventanearías externas metálicas, único acabados en baño social muros y piso enchapados, y aparatos sanitarios.

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	gualanday de las garzas	1	\$135,517,200	1	\$135,517,200	0	\$	1	\$9,350,000	\$4,275,404.95	3053583822
2	valle del ortigal	1	\$139,900,000	1	\$139,900,000	0	\$	1	\$9,350,000	\$4,351,666.67	3105117275
3	gualanday de las garzas	2	\$145,197,000	1	\$145,197,000	0	\$	1	\$9,350,000	\$4,603,422.57	3053583822
Del inmueble		primero		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	32.52	29.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,275,404.95
2	4	55	30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,351,666.67
3	2	55	29.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,603,422.57
	3									
									PROMEDIO	\$4,410,164.73
									DESV. STANDAR	\$171,654.91
									COEF. VARIACION	3.89%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,581,819.64	TOTAL	\$135,209,497.48
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,238,509.82	TOTAL	\$125,078,424.88
VALOR TOTAL	\$130,143,969.15			

Observaciones:

Enlaces:

2_ <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6d6f-17da1b1cc1b7-199185d-a028-7c5g>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155 | GUALANDAY DE LAS GARZAS | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

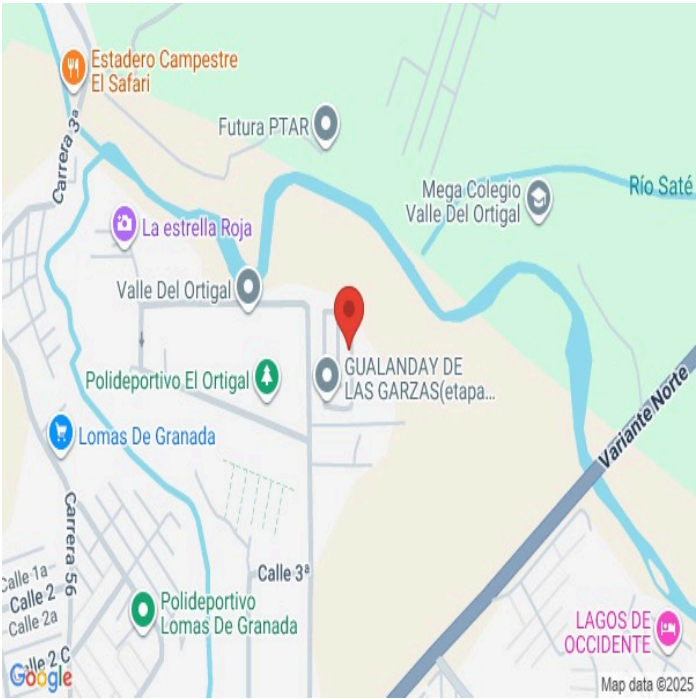
Latitud: 2.464641

Longitud:-76.638977

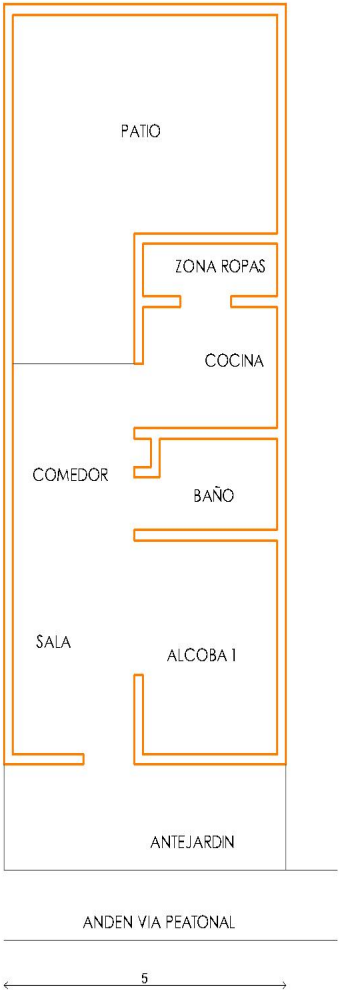
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 52.707´´

Longitud:76° 38´ 20.3166´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



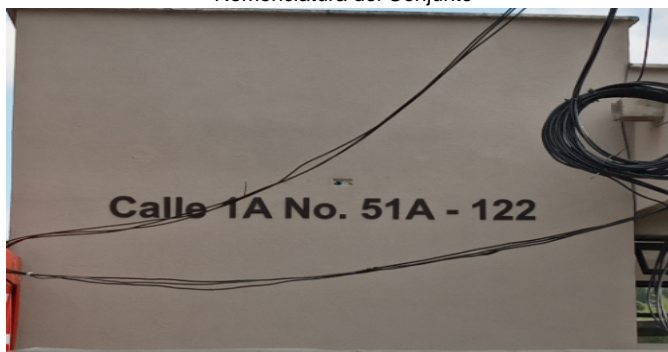
Nomenclatura



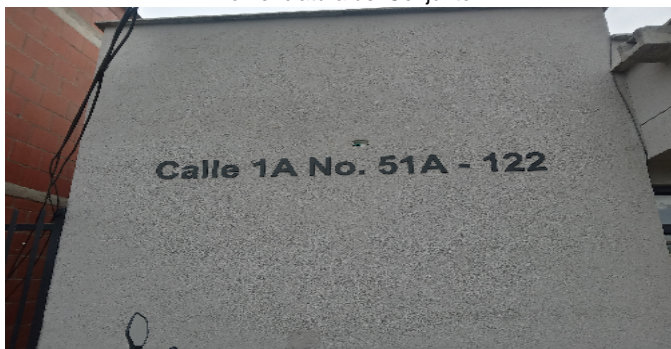
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS: General

Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061699396-2



PIN de Validación: b26e0abb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

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: b26e0abb



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



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

b26e0abb

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 Septiembre 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: 2508273566120048703

Nro Matrícula: 120-248918

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-70568

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 02:32:20 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: 19-07-2022 RADICACIÓN: 2022-120-6-10055 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CASA NO.155 CON coeficiente de propiedad 0.72464% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1739, 2022/06/17, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 6600

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 29 CENTIMETROS CUADRADOS: 5100 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.72464%%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION (2) LOTES QUE SE ENGLOBARON MEDIANTE ESCRITURA 1739 DEL 17/6/2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN REGISTRADA EL 29/6/2022 EN EL FOLIO 120-248806 Y QUE SE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO FIDUBOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PPP MEDIANTE ESCRITURA 0957 DEL 15/7/2021 NOTARIA SEGUNDA DE CALI REGISTRADA EL 13/8/2021 EN EL FOLIO 120-243835 Y 120-243836.-

SEGUNDO.- FIDUBOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PPP - FIDUBOGOTA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE INVERSIONES SAN URIEL Y CIA. SAS, SEGUN ESCRITURA 0462 DE 29-03-20212 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.-

TERCERO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, SEGUN ESCRITURA #17 DE 04-01-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 EN EL FOLIO # 120-78061.

CUARTO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO L INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DESENGLOBE QUE HIZO MEDIANTE LA ESCRITURA #1.735 DE 28-09-2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-10-2007, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-170103.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1A # 51A-122. . CONJUNTO GUALANDAY DE LAS GARZAS VIS LOTE CASA NO.155

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 248806

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-120-6-11406

Doc: ESCRITURA 0957 DEL 15-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2508273566120048703

Nro Matrícula: 120-248918

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-70568

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 02:32:20 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)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2022 Radicación: 2022-120-6-10055

Doc: ESCRITURA 1739 DEL 17-06-2022 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-06-2022 Radicación: 2022-120-6-10055

Doc: ESCRITURA 1739 DEL 17-06-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977 X

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

NIT# 9003660101

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11005

Doc: ESCRITURA 1579 DEL 03-07-2025 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO DE ESTE PREDIO, REGISTRADA POR ESCRITURA 0957 DEL 15/7/2021

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEGUNDA DE CALI.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11005

Doc: ESCRITURA 1579 DEL 03-07-2025 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2508273566120048703

Nro Matrícula: 120-248918

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-70568

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 02:32:20 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

LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11005

Doc: ESCRITURA 1579 DEL 03-07-2025 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$97,335,484

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16, DEL DECRETO 1070 DE 2015.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GUALANDAY DE LAS GARZAS-FIDUBOGOTA NIT.8300558977

A: LEON FLOR JAIRO

CC# 1061699396 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11005

Doc: ESCRITURA 1579 DEL 03-07-2025 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: LEON FLOR JAIRO

CC# 1061699396 X

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11005

Doc: ESCRITURA 1579 DEL 03-07-2025 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: LEON FLOR JAIRO

CC# 1061699396 X

A: PAREDES BUSTAMANTE VICTORIA EUGENIA

CC# 34323712

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2508273566120048703

Nro Matrícula: 120-248918

Pagina 4 TURNO: 2025-120-1-70568

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 02:32:20 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: 2025-120-1-70568

FECHA: 27-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Popayán, 02 de septiembre del 2025

Señores:

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S

.

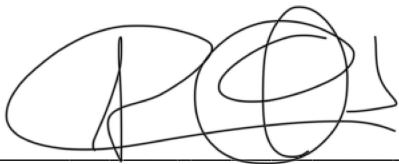
Asunto: Carta de compromiso para la instalación de los medidores de servicio público mínimo requerido de energía, acueducto y alcantarillado.

RICARDO ARBOLEDA SIMMONDS, mayor de edad, domiciliado(a) en Cali, identificado(a) con cedula de ciudadanía número 10.536.089 expedida en Popayán, obrando en calidad de representante legal de KROMO CONSTRUCTORES S.A.S., legalmente constituida, domiciliada en Popayán, con NIT 900.245.690-9, obrando en calidad de VENDEDOR (A) y/o CONSTRUCTOR, manifestamos mediante el presente documento nuestro compromiso de adelantar los trámites necesarios ante las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios (ESPD) para realizar la instalación de los medidores de servicios públicos mínimos requeridos de energía, acueducto y alcantarillado, en la unidad de vivienda denominada casa 155.

De acuerdo con lo anterior, nos permitimos informar que al momento de la entrega definitiva del proyecto a la copropiedad ya se encontrarán instalados los medidores antes mencionados.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,



RICARDO ARBOLEDA SIMMONDS

Cedula de Ciudadanía No.10.536.089

KROMO CONSTRUCTORES S.A.S.

900.245.690-9



Comprobante en línea

1 Sep 2025 09:27:57

Pago PSE



Pago exitoso

CUS 1742336174

Comercio
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1
02

Fecha
1 Sep 2025 09:27:57

Referencia 2
900441334

Número de factura
4846801302

Referencia 3
4290

Descripción del pago
**AVALUOCOMERCIALCASA155GUAL
ANDAYDELASGARZAS**

Valor del Pago
\$274.269

Número de comprobante
TR0926586174

Costo de la transacción
\$ 0


Producto origen
Ahorros - Bancolombia
**** **6013**



ARCHIVO: LRCAJA-1061699396
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061699396
	Hash documento:	eb954ad6aa
	Fecha creación:	2025-09-10 16:43:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA</p> <p>Documento: 34571272</p> <p>Firmado en AvalSign. Token: 832032</p>	
<p>Puntos: Email: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.115.255.207 2025-09-10 10:07:00</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>

