



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085277851

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | RICARDO XAVIER RODRIGUEZ CASTILLO | FECHA VISITA | 26/09/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1085277851 | FECHA INFORME | 30/09/2025 |
| DIRECCIÓN | KR 14 A 33 A - 80 NORTE AP APARTAMENTO 705 - VIVENTO CONDOMINIO. | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 | EDAD (AÑOS) | 4 |
| BARRIO | CAMPOBELLO | REMODELADO | |
| CIUDAD | Popayán | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cauca | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA | | |
| IDENTIFICACIÓN | 34571272 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO | LAURA MELISSA HURTADO CAICEDO | | | | |
| NUM. | 3259 Escritura De | NOTARIA | Segunda | FECHA | 27/10/2023 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Popayán | DEPTO | Cauca | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010102700217000 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONDOMINIO VIVENTO | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 230000 | VRxM2 | 3979.24 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.7784 | | | | |

| | |
|------------|------------------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 120-256205 | SEPTIMO PISO APARTAMENTO 705 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: se toma la carrera 9 hasta vía de ingreso a Campo bello Carrera 14 hasta la calle 33 A
Distribución del inmueble: el inmueble consta de sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, 2 alcobas, baño social y un baño privado.
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 | 1 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 245,349,717

VALOR ASEGURABLE \$ COP 245,349,717

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Garaje: De acuerdo a la escritura y en visita cuenta con un garaje, pero en la radicación no enviaron el certificado de tradición del garaje, por ello no se tiene en cuenta en la liquidación.

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

Perito Actuante
C.C: 34571272 RAA: AVAL-34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-30 19:03:00

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: Acuerdo 06 de 2002 POT Popayán |
|----------------------------|--------------|---|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 120 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN
OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 A # 33 A - 80 NORTE AP APARTAMENTO 705 - VIVENTO CONDOMINIO. | CAMPOBELLO | Popayán | Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1099, fecha: 29/03/2021, Notaría: SEGUNDA y ciudad: Popayan.

SECTOR

| | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | Andenes | SI Bueno |
| Comercial | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI Bueno |
| Escolar | Bueno | 0-100 | Vías Pavimentadas | SI Bueno |
| Asistencial | Bueno | 0-100 | Transporte Público | Bueno |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | | |
| | | | 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 | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No VIS | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | graniplast |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 10 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 1 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente | 96 | Año de Construcción | 2021 |
| Estructura | Mixto | 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 | Interior | | |

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 | apartamento | 57.80 | M2 | \$4,214,874.00 | 99.29% | \$243,619,717.20 |
| Area Privada Libre | | 1.73 | M2 | \$1,000,000.00 | 0.71% | \$1,730,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$245,349,717 |
| Valor en letras | | | Doscientos cuarenta y cinco millones trescientos cuarenta y nueve mil setecientos diecisiete Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$245,349,717

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: | Proyecto de viviendas unifamiliares Viviento al lado de las Torres |

SALVEDADES

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 8.

Garaje: De acuerdo a la escritura y en visita cuenta con un garaje, pero en la radicación no enviaron el certificado de tradición del garaje, por ello no se tiene en cuenta en la liquidación.

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: 1099, Fecha escritura: 29/03/2021, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayán, Administración: 230000, Total unidades: 120, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Citófono: Sí, Gimnasio: Sí, Garaje visitante: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños y zona de ropas, muros internos con pintura, fachada con graniplast, puertas y ventanas aluminio. Parqueadero cuenta con acabado en piso en concreto demarcado sin muros.

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 | Marsella condominio | 1 | \$350,000,000 | 0.95 | \$332,500,000 | 1 | \$35,000,000 | 1 | \$1,730,000 | \$4,107,916.67 | 3137514044 |
| 2 | Condominio Vivento | 2 | \$300,000,000 | 0.95 | \$285,000,000 | 1 | \$35,000,000 | 1 | \$1,730,000 | \$4,295,328.72 | 3148024125 |
| 3 | Condominio Vivento | 9 | \$329,900,000 | 0.95 | \$313,405,000 | 1 | \$35,000,000 | 1 | \$1,730,000 | \$3,952,500.00 | 3105117275 |
| 4 | Condominio Vivento | 8 | \$380,000,000 | 0.95 | \$361,000,000 | 1 | \$35,000,000 | 1 | \$1,730,000 | \$4,503,750.00 | 3014884399 |
| Del inmueble | | Séptimo | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 5 | 77.25 | 72 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,107,916.67 |
| 2 | 4 | 62 | 57.80 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,295,328.72 |
| 3 | 4 | 75 | 70 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,952,500.00 |
| 4 | 4 | 78 | 72 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,503,750.00 |
| | 4 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,214,873.85 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$238,189.20 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.65% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,453,063.05 | TOTAL | \$257,387,044.42 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,976,684.64 | TOTAL | \$229,852,372.36 |
| VALOR TOTAL | \$243,619,717.20 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.inmohabitat.com/propiedad/apartamento-en-condominio-marsella/>
- 2.-https://casas.trovit.com.co/detail/0199586d-7caa-7856-8c6e-df91d12d8de?l_pvid=acf96798-d582-4cb3-b4fb-fe55f18a4841&page=1&l_sec=1&pos=6&search_terms=apartamento+vivento+popayan&origin=2&type=direct&trovit_type=1
- 3.-https://casas.trovit.com.co/detail/0197d94a-7f18-7046-93c1-3a9c224e1a37?l_pvid=acf96798-d582-4cb3-b4fb-fe55f18a4841&page=1&l_sec=1&pos=3&search_terms=apartamento+vivento+popayan&origin=2&type=direct&trovit_type=1
- 4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7e26-d03766af5801-8387-1984085-c777?page=1&pos=4&l_sec=1&l_pvid=f702b61c-7048-4a86-9bdd-7a75d8c3c80b&hd=false

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 A # 33 A - 80 NORTE AP APARTAMENTO 705 - VIVENTO CONDOMINIO. | CAMPOBELLO | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.468311

Longitud:-76.591503

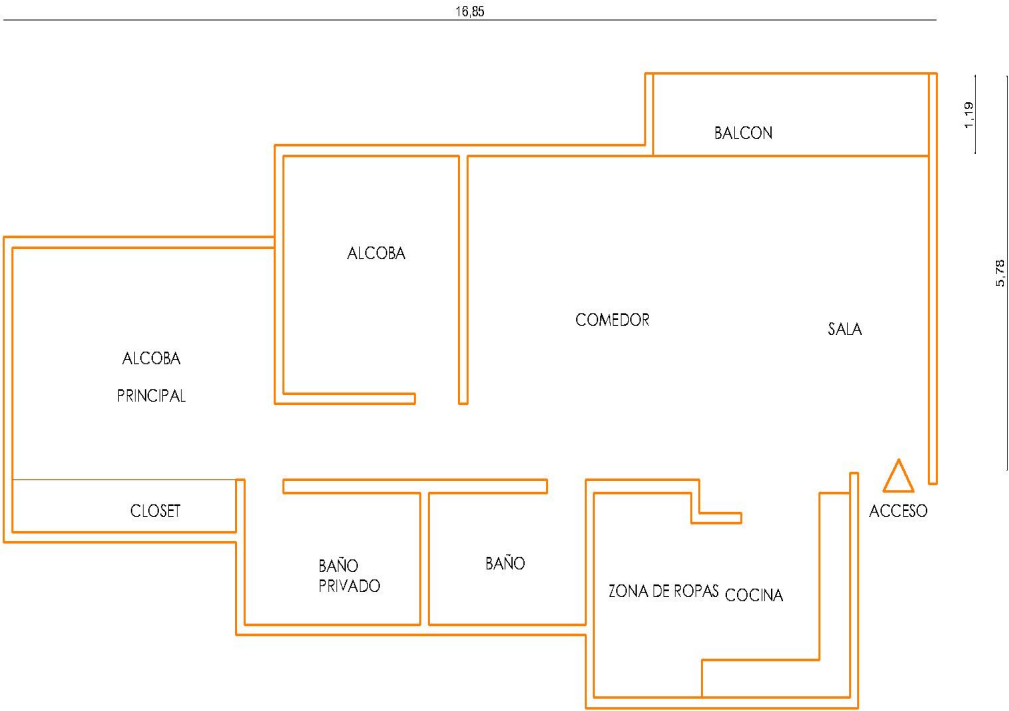
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 28´ 5.919´´

Longitud:76° 35´ 29.4108´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

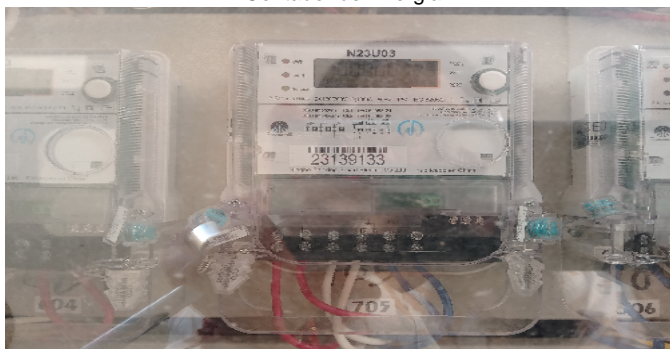
Vía frente al inmueble



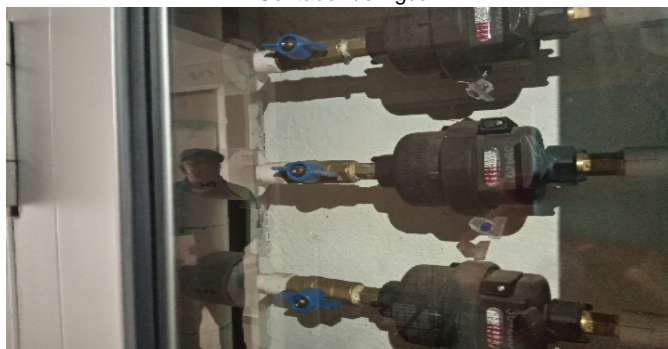
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



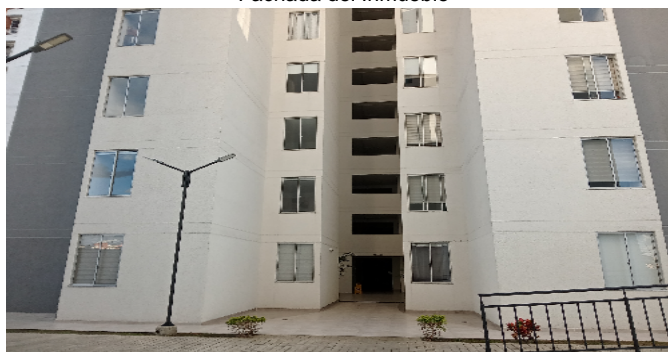
Contador de Agua



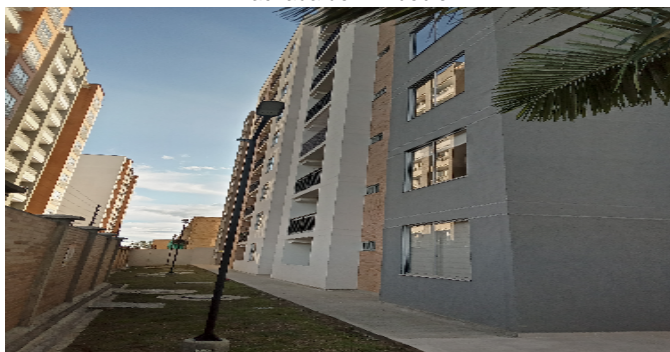
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



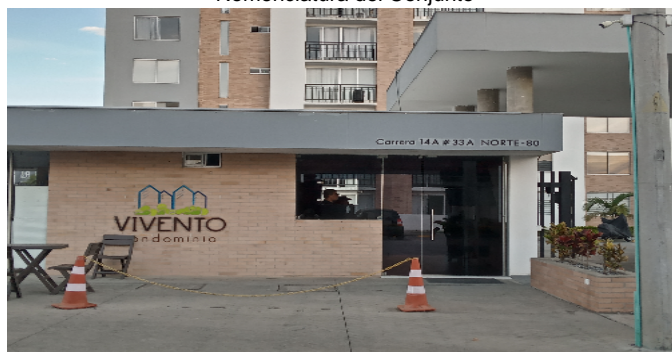
PUERTA INGRESO A CONJUNTO



Portería del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



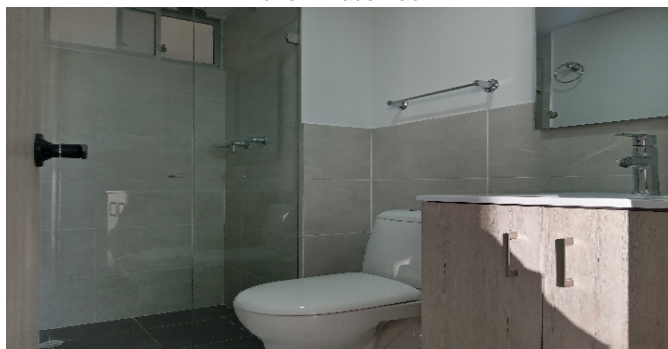
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS: General

Piscinas-CJ



Garajes para motos-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-1085277851



PIN de Validación: b26e0abb



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: b26e0abb



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 2017, 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: 2509019679120299482

Nro Matrícula: 120-256205

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-72230

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:03:03 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: 23-08-2023 RADICACIÓN: 2023-120-6-9714 CON: ESCRITURA DE: 30-06-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEPTIMO PISO APARTAMENTO 705 CON coeficiente de propiedad 0.7784% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1623, 2023/06/30, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 62 CENTIMETROS CUADRADOS: 17

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

COEFICIENTE : 0.7784%%

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION BAJO LA MATRICULA 120-183424, POR DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16/11/2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18/11/2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159870. - - - POR ESTA MISMA ESCRITURA LOS DOS ANTES MENCIONADOS EFECTUARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413, CORRESPONDIENDOLE ESTE INMUEBLE A GUILLERMO URUBURU VALENCIA.-SEGUNDO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA NO.1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413.-TERCERO.- LUZ ALINA URUBURU DE APPEL Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159865. ---- POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-159869 A LA 120-159873.- CUARTO.- LUZ MARIA VALENCIA MUÑOZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL, LLEVADA A CABO CON JOSEFINA Y GUIOMAR VALENCIA MUÑOZ, CUYA SENTENCIA SOBRE EL JUICIO DIVISORIO DE FECHA 06-06-38, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 23-06-38, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS. 133 PDA. 114. PRIMERO.- BARREIRO GARCES INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA ASI: A GUILLERMO URUBURU VALENCIA EL 62.21% Y A MARIA LEONOR GIRON DUARTE EL 37.79%, SEGUN ESCRITURA 2194 DE 01-08-2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.- SEGUNDO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION BAJO LA MATRICULA 120-183424, POR DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16/11/2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18/11/2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159870. - - - POR ESTA MISMA ESCRITURA LOS DOS ANTES MENCIONADOS EFECTUARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413, CORRESPONDIENDOLE ESTE INMUEBLE A GUILLERMO URUBURU VALENCIA.- TERCERO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA NO.1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413.- CUARTO.- LUZ ALINA URUBURU DE APPEL Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159865. ---- POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-159869 A LA 120-159873.-QUINTO.- LUZ MARIA VALENCIA MUÑOZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL, LLEVADA A CABO CON JOSEFINA Y GUIOMAR VALENCIA MUÑOZ, CUYA SENTENCIA SOBRE EL JUICIO DIVISORIO DE FECHA 06-06-38, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 23-06-38, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS. 133 PDA. 114.



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

Certificado generado con el Pin No: 2509019679120299482

Nro Matrícula: 120-256205

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-72230

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:03:03 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) AP - APARTAMENTO SEPTIMO PISO APARTAMENTO 705
2) KR 14 A # 33 A - 80 NORTE AP APARTAMENTO 705 - VIVENTO CONDOMINIO.

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 256106

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6566

Doc: ESCRITURA 1211 DEL 08-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA Y/O ALCANTARILLADO

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

DE: GIRON DUARTE MARIA LEONOR

CC# 35457519 X

DE: URUBURU VALENCIA GUILLERMO

CC# 10527396 X

A: SOCIEDAD ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-2021 Radicación: 2021-120-6-5077

Doc: ESCRITURA 1099 DEL 29-03-2021 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 109 UNIDADES PRIVADAS. SOBRE ESTE FOLIO QUEDAN COMPRENDIDAS LAS ZONAS COMUNES.

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

A: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-04-2021 Radicación: 2021-120-6-5077

Doc: ESCRITURA 1099 DEL 29-03-2021 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: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-07-2022 Radicación: 2022-120-6-11267

Doc: ESCRITURA 2004 DEL 13-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 2509019679120299482

Nro Matrícula: 120-256205

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-72230

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:03:03 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 005 Fecha: 21-07-2023 Radicación: 2023-120-6-9714

Doc: ESCRITURA 1623 DEL 30-06-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A CONTINUAR CON LA ETAPA 2.

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

DE: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-120-6-18809

Doc: ESCRITURA 3259 DEL 27-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$79,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA INSCRITA MEDIANTE ESCRITURA 2004 DEL 13/7/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-120-6-18809

Doc: ESCRITURA 3259 DEL 27-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$232,740,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BARREIRO GARCÉS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9005494361

A: HURTADO CAICEDO LAURA MELISSA

CC# 1061798544 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-120-6-18809

Doc: ESCRITURA 3259 DEL 27-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: HURTADO CAICEDO LAURA MELISSA

CC# 1061798544 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

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: 2509019679120299482

Nro Matrícula: 120-256205

Pagina 4 TURNO: 2025-120-1-72230

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:03:03 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: 2025-120-1-72230

FECHA: 01-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

10:52



en inglés

Traducir al español



¡Hola, Ricardo xavier rodriguez castillo!

Estado de la Transacción: **Aprobada** 🟢

Los siguientes son los datos de tu transacción:

Valor: \$ 302.000

Empresa: Portal Zona Pagos BBVA

Descripción:

AvalúoApto705torre2Kra14A#33A-80NCondominioVivento

Fecha de la transacción: 25/09/2025

CUS: 1801552756

Gracias por utilizar nuestro servicio.



Ten en cuenta estos tips de seguridad:

- 🔒 Usa dispositivos personales o de confianza para realizar tus pagos.
- 🚫 No abras enlaces sospechosos.
- 🔄 Cambia tus contraseñas con regularidad.
- 🌐 Digita manualmente la URL del portal de tu entidad financiera.
- 🛡️ Recuerda que PSE nunca te contactará para solicitarte información personal.



Para mayor información comunícate con nosotros:

📞 En Bogotá: +57 (601) 3808890 Opción 5

🌐 Contáctanos: <https://www.pse.com.co/persona-centro-de-ayuda>



Un servicio de



ACH Colombia Oficial



ACHColombiaOficial



@ACHColombia_



ACH Colombia Oficial



Responder



Reenviar






ARCHIVO: LRCAJA-1085277851
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1085277851 |
| | Hash documento: | d93949fa5d |
| | Fecha creación: | 2025-10-01 00:09:37 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA Documento: 34571272 Firmado en AvalSign. Token: 471696 |  |
| Puntos: Email: fmarieta2024@gmail.com Celular: 3122953198 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.115.255.194 2025-09-30 19:03:00 | |



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>

