



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	24/10/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	CL 6 # 23 - 17 APTO 301 A EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO		
<b>Barrio</b>	JOSE MARIA OBANDO		
<b>Ciudad</b>	Popayán		
<b>Departamento</b>	Cauca		
<b>Propietario</b>	MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JEIVER RODOLFO GAONA COBO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR** ubicado en la CL 6 # 23 - 17 APTO 301 A EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO JOSE MARIA OBANDO, de la ciudad de Popayán.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$130,263,921 pesos m/cte (Ciento treinta millones doscientos sesenta y tres mil novecientos veintiuno).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	54.95	M2	\$2,370,590.00	100.00%	\$130,263,920.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,263,921</b>

Valor en letras

Ciento treinta millones doscientos sesenta y tres mil novecientos veintiuno Pesos Colombianos

Perito actuante



**FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA**  
 RAA Nro: AVAL-34571272 C.C: 34571272  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-11-13 12:13:00



**CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**  
 RAA Nro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
 Visador

**VALORES/TIPO DE AREA**

**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	130,263,920.50
Proporcional	0	0	Valor asegurable	130,263,921
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10305556	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JEIVER RODOLFO GAONA COBO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10305556	<b>Teléfono</b>	3148764452
<b>Email</b>	jeivergaona2930@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88120656272	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	CL 6 # 23 - 17 APTO 301 A EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO				
<b>Conjunto</b>	EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	JOSE MARIA OBANDO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> sobre la calle 4 con carrera 23 se gira a mano derecha para tomar la calle 6 esquina donde se encuentra el inmueble.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El inmueble consta de sala-comedor, cocina, zona de ropas, tres alcobas y un baño social</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Cuenta con citófono</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO															
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>64.68</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>54.95</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	64.68	AREA PRIVADA	M2	54.95	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>M2 PESOS</td> <td>61 61675000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	61 61675000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	64.68																		
AREA PRIVADA	M2	54.95																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	61 61675000																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>54.95</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.95			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.95																		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																			
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.																			
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 06 de 2002 POT POPAYAN</b></p>																			

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4433	EscrituraDePropiedad	17/11/2006	Segunda	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-12553	23/10/2025		010501380024901	TIPO C PISO #301-A

**Observación**

**Observación**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS**

**AMOBILIAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular pavimentada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

### IMPACTO AMBIENTAL

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Entorno inmediato está cerca a Cementerio Central, Iglesia del perpetuo socorro, Parque informático Carlos Albán. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1714	<b>Fecha escritura</b>	28/09/1979		
<b>Notaria escritura</b>	Primera	<b>Ciudad escritura</b>	Popayan		
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>		<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>	no hay				
<b>Observación</b>	Escritura: 1714, Fecha escritura: 28/09/1979, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Popayán, Administración: 0, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Sí, Nro. Sótanos: no hay, Ascensores: No				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_ Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1980	<b>Edad Inmueble</b>	45 aÑ±os	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia const.</b>	No disponible				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

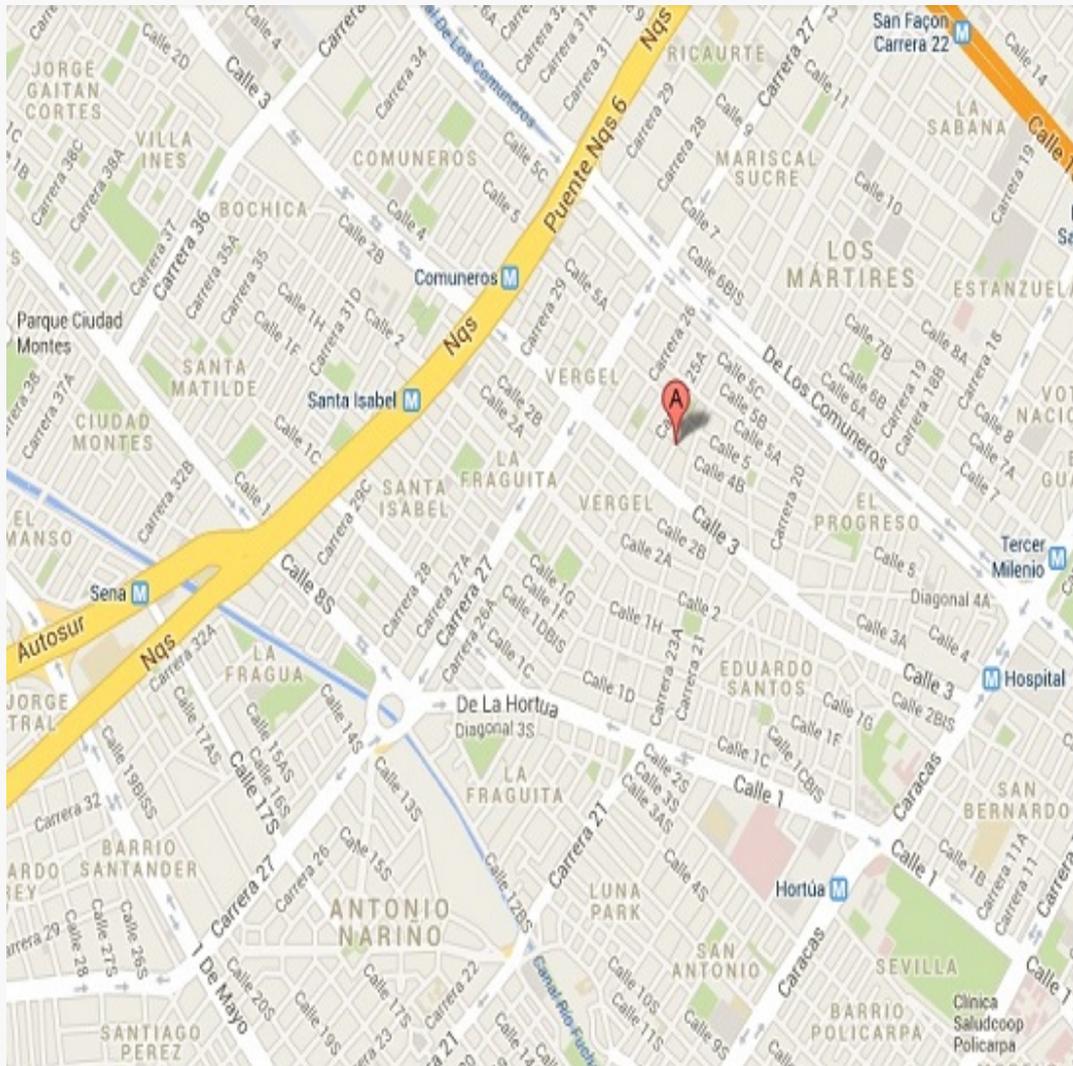
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en Tablón, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería metálica.
--------------------	--

**Dirección:**

CL 6 # 23 - 17 APTO 301 A EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO | JOSE MARIA OBANDO | Popayán | Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.4461616

GEOGRAFICAS : 2° 26' 46.1832''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.6210355

GEOGRAFICAS : 76° 37' 15.726''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LA MARIA	2	\$164,990,000	0.95	\$156,740,500	0	\$	0	\$	\$3,198,785.71	3196628041
2	LOMMAS DE GRANADA		\$189,000,000	0.95	\$179,550,000	0	\$	0	\$	\$2,992,500.00	3014249748
3	MANANTIAL DE LAS GARZAS	1	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$3,670,454.55	3137514044
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	44	49	1.0	0.80	1.0	1.0	0.90	0.72	\$2,303,125.71
2	5	60	60	1.0	0.80	1.0	1.0	0.9	0.72	\$2,154,600.00
3	2	44	44	1.0	0.80	1.0	1.0	0.80	0.64	\$2,349,090.91
	<b>45 años</b>									
									PROMEDIO	\$2,268,938.87
									DESV. STANDAR	\$101,652.51
									COEF. VARIACION	4.48%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,370,591.39	<b>TOTAL</b>	\$130,263,996.67
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,167,286.36	<b>TOTAL</b>	\$119,092,385.51
VALOR TOTAL		\$130,173,198.05		

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector.

Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de homogeneización, se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes de la misma.

Ítem 1. Factores de homologación: Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

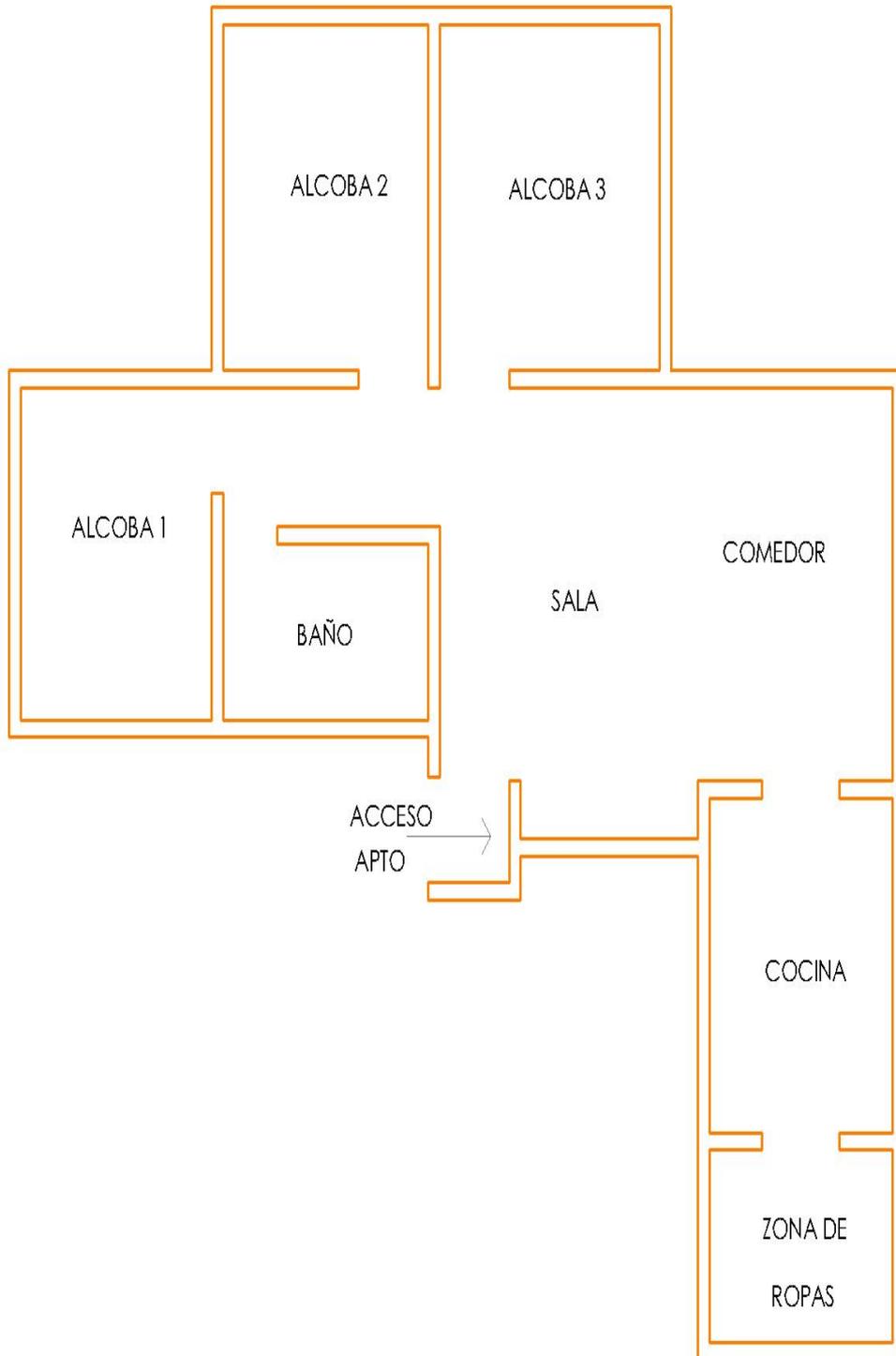
**Enlaces:**

1-<https://www.cuntoorcoicidad.com/inmuebles/d15a-a871-199b93a-69ed5b013ae0-7d7c>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-copayan/192648434>

3-<https://www.inhabitaf.com/propiedad/apartamento-primar-piso-manantial-de-las-garzas/>

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



ZONA COMUN PATIO



**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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-10305556**



PIN de Validación: c08d0b3c



**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:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
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

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayan

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: c08d0b3c



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**

**c08d0b3c**

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674

Nro Matrícula: 120-12553

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

"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: 26-02-1979 RADICACIÓN: 0859 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 26-02-1979

CODIGO CATASTRAL: 01-5-138-024 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APATAMENTO SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO 28,97 MTS2 - DE CONSTRUCCION DE UNA SOLA PLANTA 62,75 MTS 2 LINDEROS: " POR EL FRENTE O SUR, EN 5.40 MTS CON ZONA COMUN DE CIRCULACION, EN 2,70 MTS CON APARTAMENTO TIPO "B" Y EN 2,00 MTS VACIO SOBRE ZONA VERDE. POR EL FONDO O NORTE, EN 10,00 MTS CON VACIO SOBRE ZONA VERDE DEL EFICICIO; POR LA DERECHA ENTRANDO U ORIENTE, EN 11,00 MTS CON VACIO SOBRE ZONA VERDE DEL EFICICO; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO U OCCIDENTE, EN 4,00 MTS CON APARTAMENTO TIPO "B"; EN 6,50 MTS, CON APARTAMENTO TIPO "C" CENIT, CON LOSA DEL CUARTO PISO; NADIR CON LOSA DEL SEGUNDO PISO." LINDEROS DADOS EN LA ESCRITURA #1714 DE 28-09-79- NOTARIA 1. POPAYAN - "PARTIENDO DEL PUNTO 57 LOCALIZADO EN SU EXTREMOSUR- OCCIDENTAL SE SIGUE AL NORTE EN 1.08 HASTA EL PUNTO 58 PUERTA DE ACCESO AL MEDIO CON EL HALL DE CIRCULACION DE LA TORRE, SE SIGUE AL OCCIDENTE EN 3.92 HASTA EL PUNTO 59 MURO COMUN EN MEDIO CON HALL Y ESCALERAS DE ACCESO, SE SIGUE AL NORTE EN .282 MTS, HASTTA EL PUNTO 60 MURO COMUN EN MEDIO CON AL APARTAMENTO 304 A, SE SIGUE AL ORIENTE EN 1.97 MTS HASTA EL PUNTO 61 FACHADA PRINCIPAL QUE DA AL ANTEJARDIN COMUN QUE DA A LA CALLE 6, SE GIRA AL NORTE EN 3.53 MTS HASTA EL PUNTO 62 MURO COMUN DE FACHADA PRINCIPAL QUE DA AL ANTEJARDIN COMUN DE LA CALLE 6, SE SIGUE AL ORIENTE EN 1.75 MTS, HASTA EL PUNTO 63 MURO COMUN EN MEDIO DE LA FACHADA PRINCIPAL QUE LINDA CON EL ANTEJARDIN DE LA CALLE 6. SE SIGUE AL SUR EN 0.55 MTS HASTA EL PUNTO 64 SE SIGUE AL ORIENTE EN 2.35 MTS HASTA EL PUNTO 65, FACHADA PRINCIPAL EN MEDIO QUE DA HACIA AL NATJERADIN DE LA CALLE 6, SE SIGUE AL NORTE EN 0.55 MTS HASTA EL PUNTO 66 SE SIGUE AL ORIENTE EN 1.65 MTS HASTA EL PUNTO 67 MURO COMUN DE FACHADA PRINCIPAL QUE DA AL ANTEJARDIN DE LA CALLE 6, SE GIRA AL SUR EN 3.53 MTS HASTA EL PUNTO 68, MURO COMUN EN MEDIO QUE DA AL ANTEJARDIN DE LA CARRERA 23 SE SIGUE AL ORIENTE EN 3.00 MTS HASTA EL PUNTO 69 FACHADA PRINCIPAL EN MEDIO QUE DA AL ANTEJARDIN DE LA CALLE 6., SE GIRA AL SUR EN 7.45 MTS HASTA EL PUNTO 70, MURO COMUN DE FACHADA PRINCIPAL QUE DA AL ANTEJARDIN DE LA CARRERA 23, SE SIGUE AL OCCIDENTE EN 1.88 MTS HASTA EL PUNTO 71 FACHADA PRINCIPAL EN MEDIO, CON ANTEJARDIN COMUN SE SIGUE EN 1.80 MTS HASTA EL PUNTO 72 MURO COMUN EN MEDIO CON EL APARTAMENTO 302 A SE SIGUE AL OCCIDENTE EN 0.47 MTS HASTA EL PUNTO 73, SE GIRA AL NORTE EN 2.52 MTS HASTA EL PUNTO 74 MURO COMUN EN MEDIO CON EL APARTAMENTO 302 A SE SIGUE AL OCCIDENTE 2.50 MTS HASTA EL PUNTO 75 MUTO COMUN AL MEDIO CON EL APARTAMENTO 302,A, SE SIGUE AL SUR EN 0.62 MTS A 1.76 SE SIGUE AL OCCIDENTE EN 1.15 MTS HASTA EL PUNTO DE ARRANQUE #57 MURO COMUN EN MEDIO CON EL APARTAMENTO 302 A.-"

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

01 QUE: EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.958 BAJO PDA. 200 FLS.202 DEL LIBRO 1. TOMO 6 SE REGISTRO LA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA MISMA, EN EL JUICIO DE SUCESION DE FABIO GRUESO A., EN LA CUAL SE INVENTARIARON ACCIONES EQUIVALENTES A LA CUARTA PARTE DEL PREDIO LLANO LARGO Y SE LES ADJUDICO A ANA JULIA ORTEGA VDA. DE GRUESO E HIJOS, QUIENES LAS APORTARON A LA SOCIEDAD POR ESCRITURA N. 33 DE 1.961 CITADA EN LA ANOTACION 001.- - - - - POR ESCRITURA N.1955 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1.958, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN REGISTRADA EL 24 DE MAYO DE 1.960 BAJO PDA. 149 FLS. 17 DEL L. 2 T. 3 SE PROTOCOLIZO EL JUICIO DE SUCESION ANTES MENCIONADO.- 02.- QUE: EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.957 BAJO PDA. 67 FLS. 125 DEL L.1 T.9 SE REGISTRO LA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA MISMA, EN EL JUICIO DE SUCESION DE CLEMENCIA ARBOLEDA DE GRUESO, JUICIO EN EL CUAL SE INVENTARIO TODO EL INMUEBLE Y SE LES ADJUDICO POR PARTES IGUALES A ANA JULIA GRUESO DE HINCAPIE, JORGE, FABIO Y HERNANDO GRUESO ARBOLEDA.- - - - - POR ESCRITURA #302 DEL 6 DE MARZO DE 1.958, DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS BAJO PDA. 33 FLS. 51 DEL LIBRO 2 TOMO 3 SE PROTOCOLIZO EL JUICIO DE SUCESION ANTES MENCIONADO.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

**"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: URBANO

1) CARRERA 23 Y 24 23-17 TIPO C PISO #301-A (TORRE A. CL. 6.)

2) CL 6 # 23 - 17 APTO 301 A EDIF SAN JUAN DE LLANO LARGO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 5710

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-01-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 33 DEL 17-01-1961 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APORTE A SOCIEDAD

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

DE: GRUESO ARBOLEDA HERNANDO

DE: GRUESO ARBOLEDA JORGE

CC# 4602342

DE: GRUESO DE MOSQUERA MABEL

CC# 25252085

DE: GRUESO ORTEGA AURELIO

CC# 17002164

DE: GRUESO ORTEGA FABIO

CC# 4605943

DE: GRUESO ORTEGA JULIA

DE: GRUESO ORTEGA REINALDO

CC# 460333

DE: GRUESO VDA. DE HINCAPIE ANA JULIA

DE: ORTEGA VDA. DE GRUESO ANA JULIA

**A: SOC. URBZ. LLANO LARGO LTDA.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-12-1969 Radicación:

Doc: RESOLUCION 1980 DEL 24-11-1969 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA URBANIZAR Y ENAJENARLOS INMUEBLES

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

**A: SOC. URBZ. LLANO LARGO LTDA.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-01-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2489 DEL 29-12-1977 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MAYOR EXTENSION

**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: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

**"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

DE: SOC. URBZ. LLANO LARGO LTDA. EN LUQUIDADACION

**A: SANDOVAL LLANOS HARRY**

**CC# 4605885 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-02-1979 Radicación: 0859

Doc: ESCRITURA 266 DEL 22-02-1979 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$4,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SANDOVAL LLANOS HARRY

**CC# 4605885 X**

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-10-1979 Radicación: 5171

Doc: ESCRITURA 1714 DEL 28-09-1979 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 ELEVAN A ESCRITURA PUBLICA EL REGLAMENTO DE COPORPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SAN JUAN DE LLANOLARGO

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

**A: SANDOVAL LLANOS HARRY**

**CC# 4605885 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-10-1979 Radicación: 5171

Doc: RESOLUCION 4518 DEL 24-07-1979 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 POR LA CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR UN PLAN DE VIVIENDA POR EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL INTEGRADO POR 27 APARTAMENTOS Y ENAJENARLOS.

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

**A: SANDOVAL LLANOS HARRY**

**CC# 4605885 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-03-1980 Radicación: 80-1273

Doc: ESCRITURA 301 DEL 10-03-1980 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$620,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

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

DE: SANDOVAL LLANOS HARRY

**CC# 4605885**

**A: BANCO DEL ESTADO**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-04-1980 Radicación: 1428

Doc: CERTIFICADO 94 DEL 31-03-1980 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CAN.PARCIAL HIP. ESCR. # 256 DE 22-02-79. O SEA ENCUANTO SE REFIERE A ESTE INMUEBLE.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 4 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

**"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: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: SANDOVAL LLANOS HARRY**

**CC# 4605885 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-09-1980 Radicación: 4551

Doc: ESCRITURA 1515 DEL 03-09-1980 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$620,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO DEL ESTADO

**A: SANCHEZ S PABLO FERNANDO**

**CC# 10525564 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-10-1980 Radicación: 80-5090

Doc: ESCRITURA 1.758 DEL 30-09-1980 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO

X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-01-1982 Radicación: 82-0379

Doc: ESCRITURA 2.268 DEL 30-12-1981 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$620,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ S PABLO FERNANDO

**CC# 10525564 X**

**A: BANCO DEL ESTADO**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 16-09-1983 Radicación: 6836

Doc: ESCRITURA 2340 DEL 13-09-1983 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA # 2268 DE 30-12-81

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

DE: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO

X

**A: BANCO DEL ESTADO**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 27-09-1983 Radicación: 7173

Doc: ESCRITURA 2299 DEL 08-09-1983 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$329,572

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA # 1758 DE 30-09-80.

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

DE: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 5 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

**"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: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 10-03-1989 Radicación: 1804

Doc: ESCRITURA 438 DEL 28-02-1989 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #2268 DE 30-12-81

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

DE: BANCO DEL ESTADO

**A: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO**

X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-03-1989 Radicación: 1804

Doc: ESCRITURA 438 DEL 28-02-1989 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA #2340 DE 13-09-83

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

DE: BANCO DEL ESTADO

**A: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO**

X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 06-07-1990 Radicación: 5537

Doc: ESCRITURA 1789 DEL 20-06-1990 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,118,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ S PABLO FERNANDO

CC# 10525564

**A: FERNANDEZ MARIA ALMIRTHA**

CC# 34529617 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 11-01-2007 Radicación: 2007-120-6-353

Doc: ESCRITURA 4433 DEL 17-11-2006 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: FERNANDEZ MARIA ALMIRTHA

CC# 34529617

**A: MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR**

TI# 88120656272 X

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 11-01-2007 Radicación: 2007-120-6-353

Doc: ESCRITURA 4433 DEL 17-11-2006 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO

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

DE: FERNANDEZ MARIA ALMIRTHA

CC# 34529617



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 6 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

**"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: CASTRILLON VELASCO OMAR HERNANDO**

**CC# 2417995 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 22-01-2007 Radicación: 2007-120-6-845

Doc: ESCRITURA 30 DEL 16-01-2007 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$150,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA N. 1758 DE 30-09-80

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

**A: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 22-01-2007 Radicación: 2007-120-6-845

Doc: ESCRITURA 30 DEL 16-01-2007 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$329,572

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AMPLIACION HIPOTECA, ESCRITURA N. 2299 DE 08-09-83

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

**A: SANCHEZ SALAZAR PABLO FERNANDO**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 15-10-2025 Radicación: 2025-120-6-14438

Doc: ESCRITURA 2694 DEL 08-10-2025 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 4433DEL17/11/2006

NOTARIA SEGUNDADEPOPAYAN, EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE ACTUALMENTE ES MAYOR

DE EDAD Y SE IDENTIFICA CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NO. 1061714261

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

**A: MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR**

**CC# 1061714261 X**

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 15-10-2025 Radicación: 2025-120-6-14438

Doc: ESCRITURA 2694 DEL 08-10-2025 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMPRAVENTA USUFRUCTO, CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 4433DEL17/11/2006

DE LA NOTARIA SEGUNDADEPOPAYAN.

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

DE: CASTRILLON VELASCO OMAR HERNANDO

**CC# 2417995**

**A: MUÑOZ CASTRILLON MARIA DEL MAR**

**CC# 1061714261 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*22\***



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510235600123336674**

**Nro Matrícula: 120-12553**

Pagina 7 TURNO: 2025-120-1-85655

Impreso el 23 de Octubre de 2025 a las 06:57:13 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-120-1-85655**

**FECHA: 23-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JADHY MILENA MERA BENAVIDES

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

 Paga seguro con:LEIDY LISSETH GOMEZ CHAPID | ESPAÑOL 

Inicio () / PQR

<https://kawak.com.co/zonavi>

Selecciona el medio de pago

Verifica y completa los datos

Confirma tu pago

**TU PAGO FUE EXITOSO**

Estado de tu transacción: Aprobada

**ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO APTO POPAYAN
Nombre del pagador:	LEIDY LISSETH GOMEZ CHAPID
Identificación:	1075217986
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1875270618

Cód. del pedido:	1414
Id pago:	3647
Ticket:	3833201414
Fecha de pago:	24/10/2025 10:46:09.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**