



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087128002

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELVIN CORREA MONTAÑO	FECHA VISITA	17/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1087128002	FECHA INFORME	22/12/2025
DIRECCIÓN	CL 2 NORTE # 49 - 33 LT Y CASA URB	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Modelo 8-14	REMODELADO	
CIUDAD	Popayán	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	valor comercial	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO			
VALUADOR	FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA		
IDENTIFICACIÓN	34571272		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDUARDO MUNOZ ERAZO			
NUM.	2601 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			26/08/2022
CIUDAD	Popayán	DEPTO	Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA	010600010108000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CO	No aplica			
NJUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

M. INMOB.	N°
120-172553	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Calle 5 hasta la variante norte se toma a mano derecha la Carrera 51 hasta la calle 2
Distribución del inmueble: el inmueble consta de dos pisos, en Primer piso cuenta con sala, comedor, cocina, zona de ropas, dos alcobas IGUAL EL SEGUNDO PISO.
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	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 169,231,566

VALOR ASEGURABLE \$ COP 169,231,566

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA
Perito Actuante
C.C: 34571272 RAA: AVAL-34571272
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-22 16:08:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial AR-1	Área Lote	60	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercio	Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	No registra	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	NA				

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta suceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta susceptibilidad
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	06 de 2002 Pot Popayan
Antejardín	1.50
Uso principal	Residencial AR-1
Altura permitida pisos	dos pisos
Aislamiento posterior	0
Índice de ocupación	80%
Índice de construcción:	200%
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	27

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	109
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	6505900

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	48.52
AREA PISO 2	M2	49.70

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	48.52
AREA PISO 2	M2	49.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	paA±ete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	83	Año de Construcción	2008
Estructura	Tradicional		
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 2 NORTE # 49 - 33 LT Y CASA URB LOMAS DE COMFACAUCA		

Comentarios de estructura	
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	60	M2	\$933,530.00	33.10%	\$56,011,800.00
Area Construida	primer piso	48.52	M2	\$1,152,716.00	33.05%	\$55,929,780.32
Area Construida	segundo piso	49.7	M2	\$1,152,716.00	33.85%	\$57,289,985.20
TOTALES					100%	\$169,231,566
Valor en letras			Ciento sesenta y nueve millones doscientos treinta y un mil quinientos sesenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$169,231,566

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:	Vecino colindante se está construyendo en segundo y tercer piso

SALVEDADES

Garaje: El inmueble no presenta garaje.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en Primer piso: se tienen pisos en cerámica, enchape en cocina, baños y zona de ropas, muros internos con pintura, fachada con pintura, puertas y ventanas metálicas. Segundo piso: pisos en cerámica acabados en muros en pintura otros en ladrillo a la vista sin acabado, enchape en baño, puertas y ventanas metálicas.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lomas de Comfacauca	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3148194083	60	48	\$1,448,000	\$69,504,000
2	Lomas de Comfacauca	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	3225237131	60	48	\$1,448,000	\$69,504,000
3	Lomas de Comfacauca	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3136094903	60	52	\$1,630,000	\$84,760,000
4	Lomas de Comfacauca	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3238120868	60	52	\$2,380,000	\$123,760,000
Del inmueble						60	98.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,496,000	\$1,008,267	1.0	1.0	0.95	\$957,853.33
2	\$52,096,000	\$868,267	1.0	1.0	1.00	\$868,266.67
3	\$57,740,000	\$962,333	1.0	1.0	1.00	\$962,333.33
4	\$56,740,000	\$945,667	1.0	1.0	1.00	\$945,666.67
					PROMEDIO	\$933,530
					DESV. STANDAR	\$44,075.15
					COEF. VARIACION	4.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$933,530.00	AREA	60	TOTAL	\$56,011,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,152,716.00	AREA	98.5	TOTAL	\$113,542,526.00
VALOR TOTAL	\$169,554,326.00					

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

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1912870209473626/?rclid=bx15mmdaLnk8Vp_gL&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1FbKuaPci9%2F#

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1531452451208467/?rclid=s3rz7PL1ce1nMljq_8&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1Fb5Q3tbe%2F#

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/881207617535069/?rclid=wFYPIJldtbZqd4K_8&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1FgKovPVqF%2F#

4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1480374116557733/?rclid=tlqUdTZeAute4c0_S&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F17ecOrzTR9%2F#

REPOSICION

construccion

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98.5
Area construida vendible	48
Valor M2 construido	\$1,736,646
Valor reposición M2	\$83,359,013
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,646
Fuente	construdata 215
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,389,317
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	24.29 %
Fito y corvin %	17.03 %
Valor reposición depreciado	\$1,152,716
Valor adoptado depreciado	\$1,152,716
Valor total	\$55,330,368

Observaciones.
Se toma para el valor de reposición de la fuente construdata 215, valor de ciudad de cali para vivienda multifamiliar vis 2.043113, este valor se afecta en un 15% por ubicación y un 20% por acabados del inmueble avaluar.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 2 NORTE # 49 - 33 LT Y CASA URB LOMAS DE COMFACAUCA | LOMAS DE COMFACAUCA | Popayán | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.461748

Longitud:-76.635699

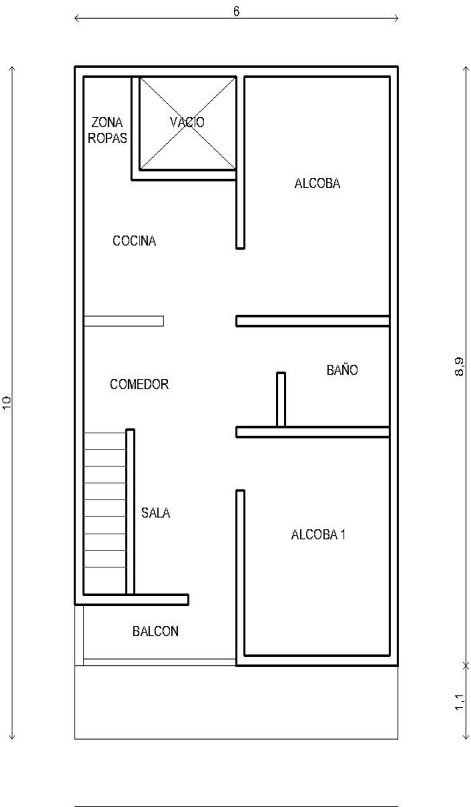
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 27´ 42.2928´´

Longitud:76° 38´ 8.5164´´



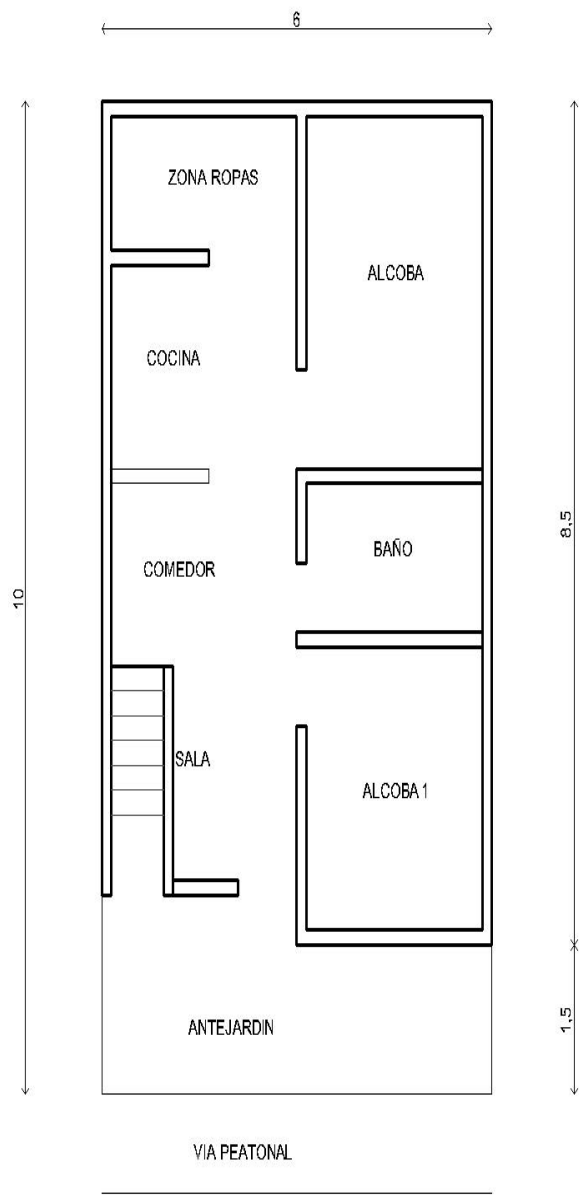
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA SEGUNDO PISO

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA PRIMER PISO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



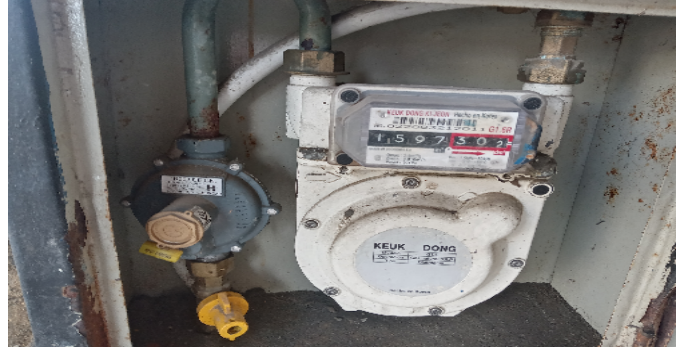
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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-1087128002



PIN de Validación: 9d3309d3



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: 9d3309f3



<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

9d3309f3

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AVALUO: LRCAJA-1087128002 M.I.: 120-172553

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2512148608126098441

Nro Matrícula: 120-172553

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-102910

Impreso el 14 de Diciembre de 2025 a las 01:22:52 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: 16-06-2008 RADICACIÓN: 2008-120-6-6106 CON: ESCRITURA DE: 08-05-2008

CODIGO CATASTRAL: .COD CATASTRAL ANT: 010600010108000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 9 MANZANA O con extension de 60 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 854, 2008/05/08, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO. LA FIDUCIARIA POPULAR S.A. PATRIMONIO AUTONOMO LOMAS DE COMFACAUCA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL QUE HIZO CON LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., SEGUN ESCRITURA # 1.897 DE 18/10/2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19/10/2007, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-160295.
SEGUNDO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA HECHA A CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, SEGUN ESCRITURA # 17 DE 04-01-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 BAJO MATRICULA # 120-78061. - - - - ESTA FUE ACLARADA POR ESCRITURA # 329 DE 15-02-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 BAJO MATRICULA # 120-78061
TERCERO.- CLEMENTINA CHAUX, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JULIO CHAUX, CUYA HIJUELA TOMADA DE LA ESCRITURA # 851 DE 24-12-21 (SOBRE PROTOCOLIZACION) DE LA NOTARIA DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 02-04-28 EN EL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIOS 301 PARTIDA 332.
CUARTO.- POR ESCRITURA # 2.612 DE 18-07-2000 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 09-05-2001, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE.(PARTE)
QUINTO.- POR ESCRITURA # 3.017 DE 16/12/2005 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18/01/2006, BAJO MATRICULA # 120-160295 LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE (PARTE).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE # 9 MANZANA O

2) CL 2 NORTE # 49 - 33 LT Y CASA URB LOMAS DE COMFACAUCA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 160295

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-05-2008 Radicación: 2008-120-6-6106

Doc: ESCRITURA 854 DEL 08-05-2008 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2512148608126098441

Nro Matrícula: 120-172553

Pagina 2 TURNO: 2025-120-1-102910

Impreso el 14 de Diciembre de 2025 a las 01:22:52 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: LA FIDUCIARIA POPULAR S.A.- COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LOMAS DE COMFACAUCA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2008 Radicación: 2008-120-6-13824

Doc: ESCRITURA 2072 DEL 16-10-2008 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$11,970,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA ¿ FONVIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LOMAS DE COMFACAUCA

A: PINO JOSE LUIS

CC# 76330623 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-10-2008 Radicación: 2008-120-6-13824

Doc: ESCRITURA 2072 DEL 16-10-2008 NOTARIA TERCERA 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: PINO JOSE LUIS

CC# 76330623 X

A: PINO JOSE LUIS, A SUS HIJOS Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-09-2022 Radicación: 2022-120-6-13377

Doc: ESCRITURA 2601 DEL 26-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA DE ESCRITURA 2072 DEL 16/10/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, CAUCA.

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

A: PINO JOSE LUIS

CC# 76330623 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-09-2022 Radicación: 2022-120-6-13377

Doc: ESCRITURA 2601 DEL 26-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$58,000,000

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: PINO JOSE LUIS

CC# 76330623

A: MUÑOZ ERAZO EDUARDO

CC# 10297562 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

[Handwritten signature]

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN-CAJ. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN-CAJ.

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

14:45 M ...

4G 50%

Transferencia exitosa

16 diciembre 2025, 14:45

Valor transferido

\$ 300.000,00

Número de operación **903782219762247394**
79294381744497877

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton •4791**

Comisión **\$ 0,00**

i Recibirás el comprobante al correo electrónico registrado en tu perfil.
•a33@gmail.com



Compartir




Guardar
llave



ARCHIVO: LRCAJA-1087128002
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1087128002
	Hash documento:	7214f46ba7
	Fecha creación:	2025-12-22 18:10:00

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: 542474</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 190.5.197.74 2025-12-22 16:08:00</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>

