



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	02/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 48N # 9-126	
Barrio	Torres de milano	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	Harold Feliciano Torres jojoa	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: KEVIN STHID GARZON GOMEZ

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 **Harold Feliciano Torres jojoa** ubicado en la CALLE 48N # 9-126 Torres de milano, 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 \$160,174,500.00 pesos m/cte (Ciento sesenta millones ciento setenta y cuatro mil quinientos).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.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	59	M2	\$2,343,000.00	86.30%	\$138,237,000.00
Area Privada	Parqueadero	11.25	M2	\$1,950,000.00	13.70%	\$21,937,500.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$160,174,500</b>

Valor en letras

Ciento sesenta millones ciento setenta y cuatro mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAA Nro: AVAL-34571272

C.C: 34571272

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	160,174,500.00
Proporcional	0	160,174,500	Valor asegurable	160,174,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-10617 61794	<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>	KEVIN STHID GARZON GOMEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1058789407	<b>Teléfono</b>	3104426240
<b>Email</b>	geainversionesinmobiliarias@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Harold Feliciano Torres jojoa				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	98381504	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 48N # 9-126				
<b>Conjunto</b>	Torres de Milano				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Torres de milano	<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>Inmueble ubicado en:</b> CALLE 48N # 9-126 sector san bernardino conjunto Torres de Milano apartamento 705 torre A</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> sobre la transversal 9 hasta la variante norte se toma via carrera 17 y se gira a la derecha via calle 48 norte donde se encuentra el acceso al conjunto. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	Séptimo																																											
<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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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>																																													
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>59</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>59</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PARQUEADERO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>11.25</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	59		AREA PRIVADA	UND	VALOR	M2	59		AREA PARQUEADERO	UND	VALOR	M2	11.25		<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA APTO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>59</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>PESOS</td> <td>94575000</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PARQUEADERO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>11</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>PESOS</td> <td>12579000</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREA APTO	UND	VALOR	M2	59		AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR	PESOS	94575000		AREA PARQUEADERO	UND	VALOR	M2	11		AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR	PESOS	12579000	
ÁREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																																												
M2	59																																													
AREA PRIVADA	UND	VALOR																																												
M2	59																																													
AREA PARQUEADERO	UND	VALOR																																												
M2	11.25																																													
ÁREA APTO	UND	VALOR																																												
M2	59																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR																																												
PESOS	94575000																																													
AREA PARQUEADERO	UND	VALOR																																												
M2	11																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	UND	VALOR																																												
PESOS	12579000																																													
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>59</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE MEDIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>11.25</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR	M2	59		AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR	M2	11.25		<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA PRIVADA VALORADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>59</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA LIBRE PRIVADA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>11.25</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR	M2	59		AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR	M2	11.25																			
ÁREA PRIVADA MEDIDA	UND	VALOR																																												
M2	59																																													
AREA LIBRE MEDIDA	UND	VALOR																																												
M2	11.25																																													
ÁREA PRIVADA VALORADA	UND	VALOR																																												
M2	59																																													
AREA LIBRE PRIVADA	UND	VALOR																																												
M2	11.25																																													
<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><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 3042 DE 2016/09/20 NOT SEGUNDA POPAYÁN</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 06 de 2002 pot Popayán</p>																																													

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3127	EscrituraDePropiedad	14/09/2017	SEGUNDA	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-214152	14/05/2024	0.23	010102692036902	apartamento

**Observación**

Limitaciones al dominio: anotación 003, 0315 constitución Patrimonio de Familia , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.  
**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
38A	Privado	120-213929	11.25	Mt2	Sencillo	Paralelo	No	0	1

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<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>	<b>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</b>				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3042		<b>Fecha escritura</b>	20/09/2016	
<b>Notaria escritura</b>	SEGUNDA		<b>Ciudad escritura</b>	Popayan	
<b>Valor administración</b>	160000	<b>Total unidades</b>	360	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	10	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	Si

Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 3042, Fecha escritura: 20/09/2016, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 160000, Total unidades: 360, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	paneles prefabricados		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	8 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</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. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

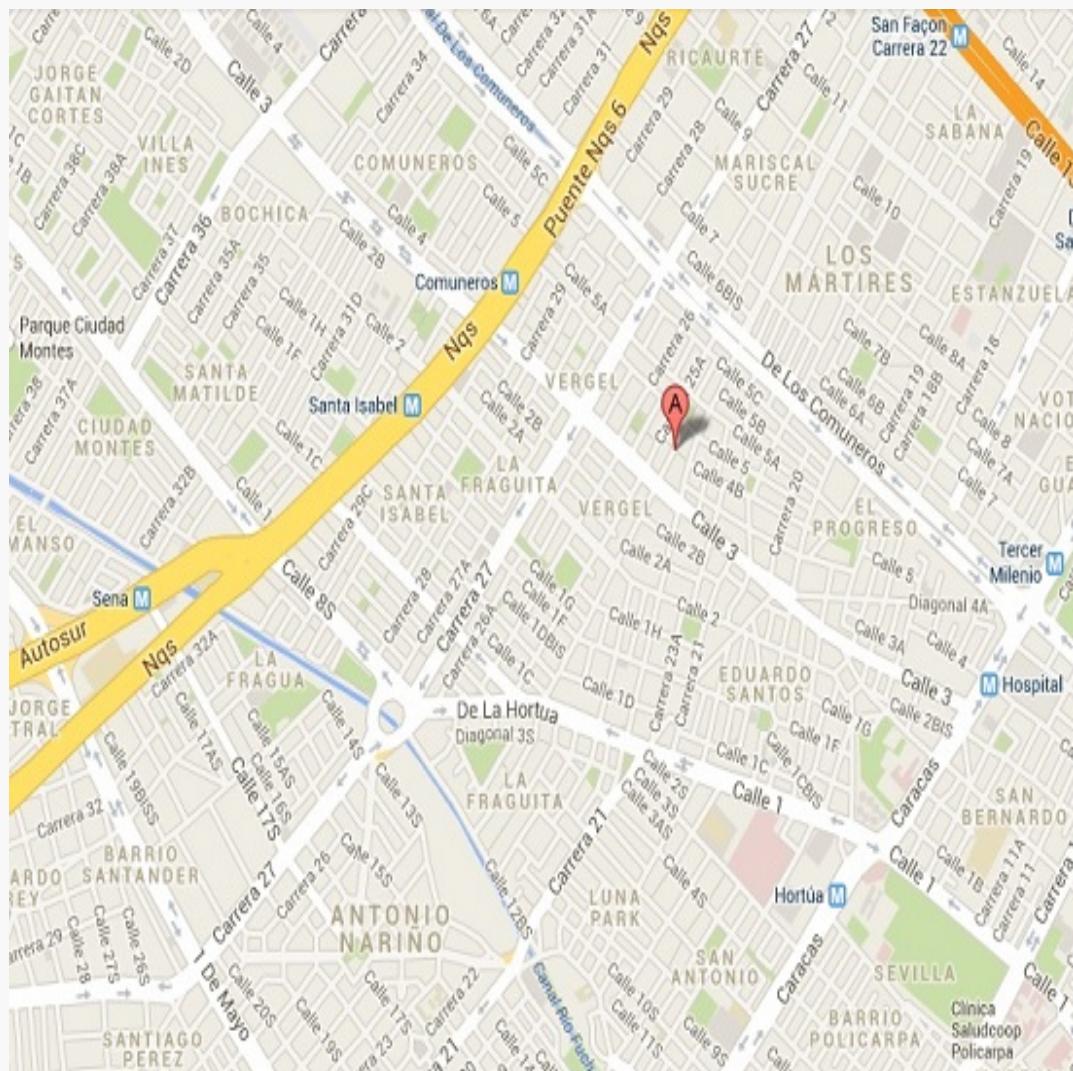
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio, adicional cuenta con carpintería de mobiliario en baños, estudio y sala empotrados en cielo y paredes.
-------------	--

**Dirección:** CALLE 48N # 9-126 | Torres de milano | Popayán | Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.4886181  
GEOGRAFICAS : 2° 29' 19.0248''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.5856176  
GEOGRAFICAS : 76° 35' 8.2242''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	torres de milano	9	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,044,067.80	3117085408
2	torres de milano	9	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$26,000,000		\$	\$2,377,118.64	3103995693
3	torres de milano	7	\$154,990,000	0.95	\$147,240,500	1	\$20,000,000		\$	\$2,156,618.64	3104426240
4	torres de milano	6	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,237,288.14	3137514044
<b>Del inmueble</b>		<b>Séptimo</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,044,067.80
2	8		59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,377,118.64
3	8		59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,156,618.64
4	8		59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,237,288.14
<b>8 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$2,203,773.31</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$140,120.50</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>6.36%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,343,893.80	<b>TOTAL</b>	\$138,289,734.25
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,063,652.81	<b>TOTAL</b>	\$121,755,515.74
<b>VALOR TOTAL</b>		\$129,522,700.00		

**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.

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 intervenientes de la misma.

item 1. factores de homologacion : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble valuado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble valuado

**Enlaces:**

1.-<https://fincarazonayan.com/property/apartamento-condominio-torres-de-milano-2/>

2.-<https://www.inmhabit.com/property/apartamento-en-torres-de-milano/>

3.-<https://geainmobiliaria.co/apartamento-venta-ponayán/6413460>

4.-<https://www.inmhabit.com/property/torres-de-milano-2/>

Plano

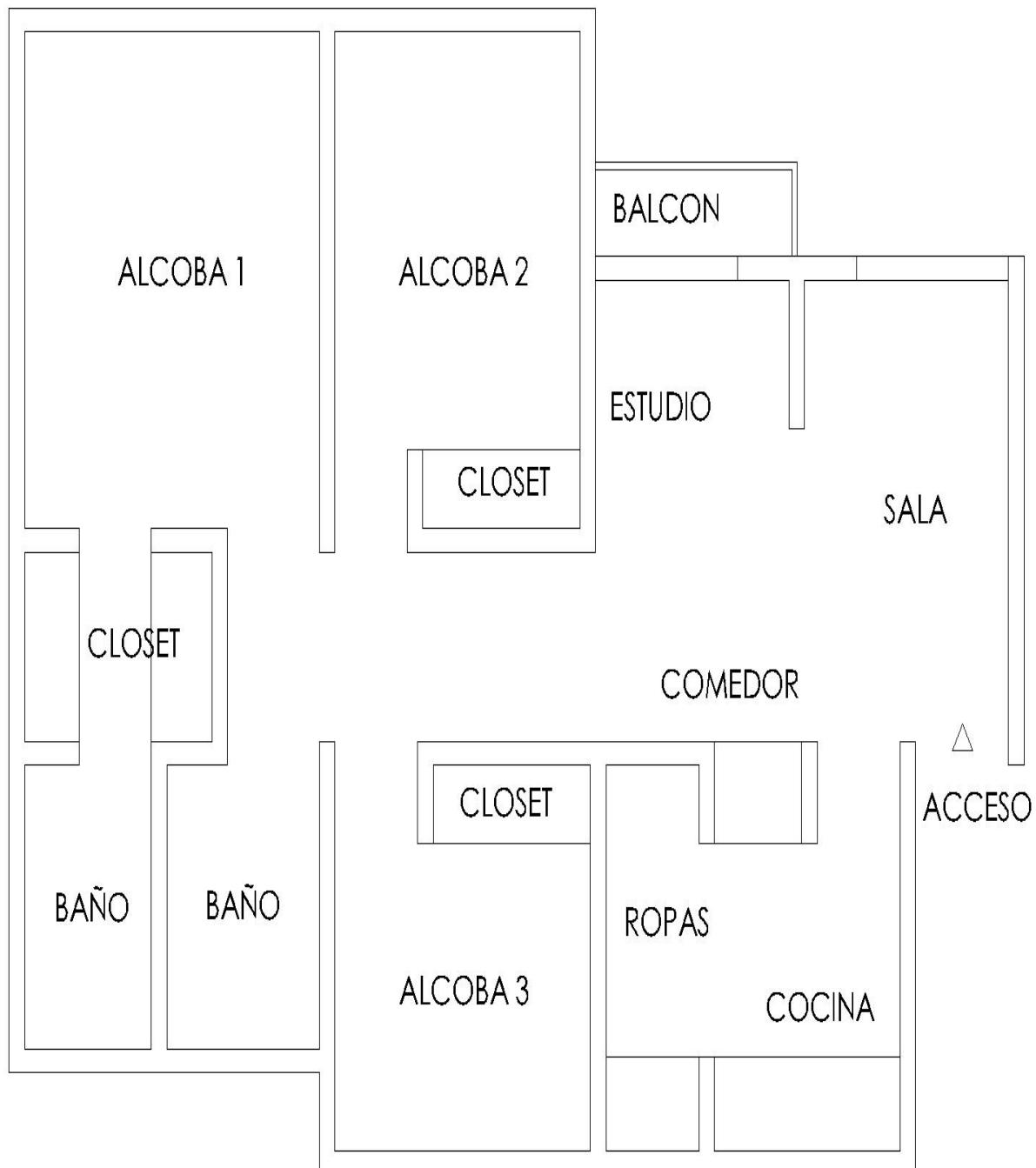


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



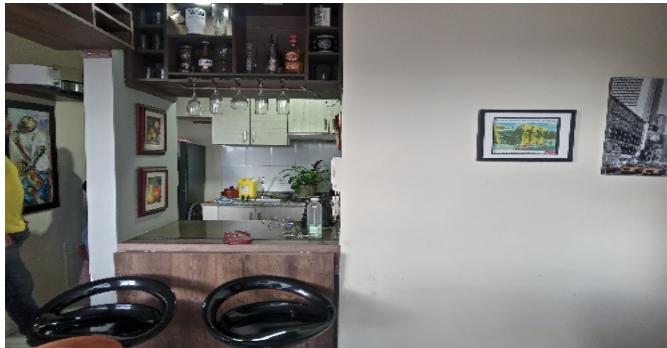
Puerta de entrada



Sala



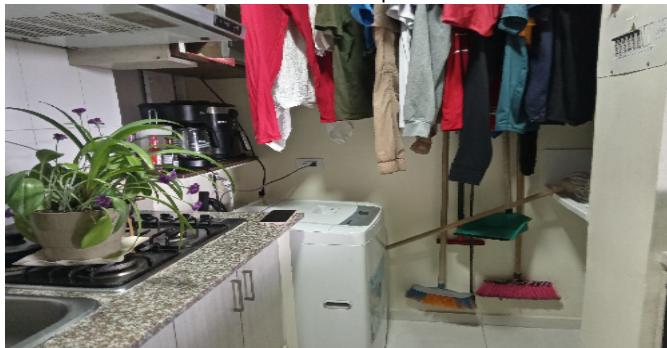
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



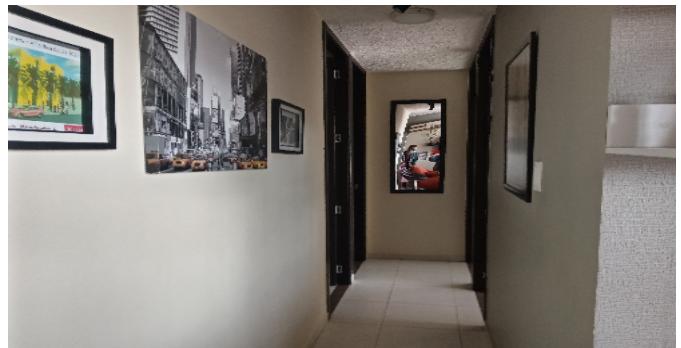
Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



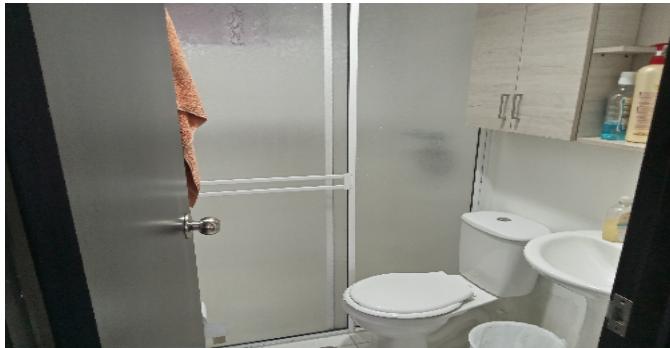
Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



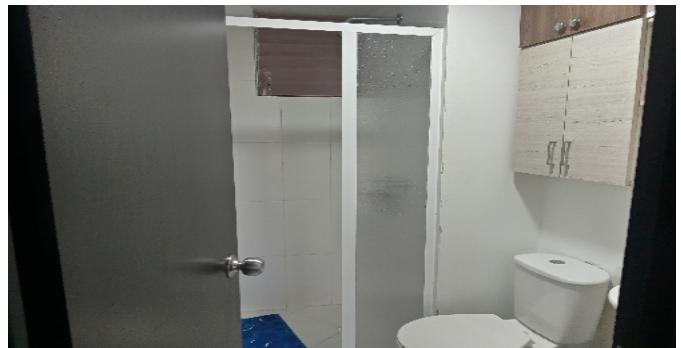
Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



**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 --- Etapa: 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 valuaria 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 valuaria 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 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-1061761794**



PIN de Validación: b77d1ae1



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

**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 N 10-26 INT 101  
Teléfono: 3122953198  
Correo Electrónico: marieta751028@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



PIN de Validación: b77d0aef



**Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b77d0aef

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 Junio del 2024 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: 240514497994379905**

Nro Matrícula: 120-213929

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-36303

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 05:12:31 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN

FECHA APERTURA: 18-10-2016 RADICACIÓN: 2016-120-6-14813 CON: ESCRITURA DE: 20-09-2016

CODIGO CATASTRAL: 010102691813902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPTION CARD AND NUMBER

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
PARQUEADERO 38A SUPERFICIE TORRE A con area de LIBRE 11.25 M<sup>2</sup> coeficiente de propiedad 0.04% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3042, 2016/09/20, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.- ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FA -3636 FIDEICOMISO CONDOMINIO TORRES DE MILANO, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA SAS GRACOL, SEGUN ESCRITURA NO.1754 DE 17-06-2016 NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, REGISTRADA EL 23-06-2016 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-209749.-

SEGUNDO.- GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA SAS GRACOL, ADQUIRIO EL INMUEBLE QUE SE MENCIONA EN LA ANOTACION 01, EL CUAL ESTA CONFORMADO POR DOS LOTES, POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA CORPORACION CLUB DE CAZA Y TIRO LOS PATOJOS, SEGUN ESCRITURA #2729 DEL 27-08-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 23-12-2014, BAJO MATRÍCULAS INMOBILIARIAS #120-164450 PARA EL LOTE A) Y 120-164453 PARA EL LOTE B). POSTERIORMENTE SE REALIZO ENGLOBE DE LOS INMUEBLES MENCIONADOS ANTERIORMENTE SEGUN ESCRITURA NO.1754 DE 17-06-2016 NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, REGISTRADA EL 23-06-2016 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-164450 Y 120-164453 DE LA CUAL SE SEGREGO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-209749.-

TERCERO.- LA CORPORACION CLUB DE TIRO Y CAZA LOS PATOJOS, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA VENTA A LA SOCIEDAD INMOBILIARIA LTDA., SEGUN ESCRITURA # 933 DE 10-08-1965 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 13/09/65 EN EL LIBRO 1 TOMO 2 IMPARES FLS 328 PDA 387., HOY MATRICULA INMOBILIARIA # 120-17178.

CUARTO.- LA CORPORACION EL CLUB DE CAZA Y TIRO LOS PATOJOS, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A MARIA ERNESTINA CONDE MOSQUERA, SEGUN ESCRITURA # 1.182 DE 23/10/72 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03/11/72 EN EL LIBRO 1 TOMO 6 FLS 359 PDA 758., HOY MATRICULA INMOBILIARIA # 120-32725.

QUINTO.- LA CORPORACION CLUB DE TIRO Y CAZA LOS PATOJOS, POR ESCRITURA #2462 DEL 13-07-2006 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 17-17-2006, BAJO MATRÍCULA #120-17178, EFECTUO DESENGLOBE EN TRES LOTES, SEGREGANDOSE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA #120-164450 ENTRE OTRAS Y POR ESTA MISMA ESCRITURA Y BAJO MATRÍCULA #120-32725, EFECTUO DESENGLOBE EN TRES LOTES, SEGREGANDOSE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA #120-164453 ENTRE OTRAS; ESTA ACLARADA POR LA ESCRITURA #4027 DEL 28-11-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN, REGISTRADA EL 04-12-2014.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

### Tipo Predio: URBANO

1) CL 48 NORTE # 9 - 126 COND TORRE DE MILANO PQDRO 38 A SUPERFICIE TORRE A

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240514497994379905

**Nro Matrícula: 120-213929**

Pagina 2 TURNO: 2024-120-1-36303

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 05:12:31 PM

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

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

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

120 - 209749

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 07-10-2016 Radicación: 2016-120-6-14813

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 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: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 8001554136 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FA -3636 FIDEICOMISO CONDOMINIO TORRES DE MILANO x

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 15-11-2017 Radicación: 2017-120-6-19434

VALOR ACTO: \$8 000 000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 8001554136 COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FA -3636 FIDEICOMISO CONDOMINIO TORRES DE MILANO

A: TORRES JOJOA HAROLD FELICIANO

CC# 98381504 X

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 15-11-2017 Radicación: 2017-120-6-19434

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: TORRES JOJOA HAROLD FELICIANO

CC# 98381504 X

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

SUPERINTENDENCIA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240514497994379905**

**Nro Matrícula: 120-213929**

Página 3 TURNO: 2024-120-1-36303

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 05:12:31 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-120-1-36303

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JADHY MILENA MERA BENAVIDES  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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