



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA	
Barrio	Los Andes	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	AGUSTINA BUITRON GOMEZ	

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 - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: EDUARDO ANDRES AÑASCO

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 **AGUSTINA BUITRON GOMEZ** ubicado en la KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA Los Andes, 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 \$102,690,600.00 pesos m/cte (Ciento dos millones seiscientos noventa mil seiscientos).

Atentamente,



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

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 de Terreno	lote de terreno	93	M2	\$469,000.00	42.47%	\$43,617,000.00
Area Construida	primer piso	74.40	M2	\$794,000.00	57.53%	\$59,073,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,690,600</b>

Valor en letras

Ciento dos millones seiscientos noventa mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-19 16:33:00

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
Integral	1,091,200	1,353,088	Valor del avalúo en UVR	102,690,600.00
Proporcional	43,612,698	102,690,600	Valor asegurable	102,690,600
% valor proporcional	42.47	57.53	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no tiene Garaje.</p> <p><b>Entorno:</b> - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en baldosa, cocina sencilla, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> <b>Área de terreno:</b> Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. <b>Área construida:</b> Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de</p>			

referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas.

<b>Código</b>	LRCAJA-10543019	<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>	EDUARDO ANDRES AÑASCO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10543019	<b>Teléfono</b>	3148397541
<b>Email</b>	eduardoandresanasco@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	AGUSTINA BUITRON GOMEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	25318480	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Los Andes	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Carrera 7E # 17B - 71 Barrio los Andes</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> calle 17 sur, carrera 16ae,carrera 17 b</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>el inmueble cuenta con la nomenclatura en madera sobre una de las ventanas pero no esta fija se encuentra solo amarrada a la reja de la ventana. se recomienda fijarla al muro con elementos adecuados.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	93	AREA DE TERRENO	M2	83
AREA CONSTRUIDA	M2	52	AREA CONSTRUIDA	M2	74
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	25.033.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	93	AREA DE TERRENO	M2	93
AREA CONSTRUIDA	M2	75	AREA CONSTRUIDA	M2	74.4

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	74.4		
Indice construcción	2	186		

Forma Geometrica	rectangular	Frente	5.90	
------------------	-------------	--------	------	--

Fondo	16	Relación frente fondo	1:2	
-------	----	-----------------------	-----	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas bajas
----------------------------	--

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

**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 baja, y se considera que la demanda es baja.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 06 de 2002
<b>Area Del Lote</b>	93
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	ondulada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial AR-1
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No registra
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NA
<b>Tratamiento</b>	na
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	NA
<b>Indice DeOcupacion</b>	80%
<b>Indice DeContruccion</b>	200%
<b>Antejardin</b>	3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	9m2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	tres pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	presenta susceptibilidad media por inundación
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Amenaza Media
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	no aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Area terreno en documentos y en visita es igual 93 m2,, el area construida en documentos es de 55m2, area construida en visita 75m2.

## Areas o Documentos

en favor de la señora AGUSTINA BUITRÓN GÓMEZ, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: Casa de Habitación junto con el lote de terreno que la sustenta ubicado en la ciudad de Popayán en la transversal 7 Este No. 17 B -71 de la actual nomenclatura urbana, según Certificado de Nomenclatura radicado con Radicación No. 5359 del 26/04/2018 , expedido el 27/04/2018 con vigencia de Doce (12) Meses por la Curaduría Urbana 2 de Popayán que se adjunta para su protocolización, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 120-67585 y código catastral No. 010402680016000, con un área de terreno de 93.00 metros cuadrados y área construida de 52.00 metros cuadrados según título de adquisición y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : " Por el Norte, con el predio 01-04-0268-0017-000 (C.R.C) en 16 mts. Por El Oriente, en 6 mts con el predio 01-04-0268-0007-000 (

10543019AHAMUJAHUSUS 09/02/2018

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513****Nro Matrícula: 120-67585**

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 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: 03-08-1988 RADICACION: 5837 CON: ESCRITURA DE: 22-04-1988

CODIGO CATASTRAL: 010402680016000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ESCRITURA #995 DEL 22-04-88 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN.- AREA: 96.00 M2 APROX. EN LA ESCRITURA N.2247 DE 03-08-90 SE MENCIONA: MANZANA D LOTE #16 TRANSVERSAL 7 E # 17-B-63 ESCRITURA # 67 DEL 19-02-2201 NOTARIA DE TIMBIO.- EXTENSION: 93 M2. Y LINDEROS.-

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1249	EscrituraDePropiedad	30/04/2018	SEGUNDA	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-67585	11/12/2024	010402680016000	casa

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble no tiene Garaje.

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
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>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<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	No hay		Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	<p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<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>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1990	<b>Edad Inmueble</b>	34 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

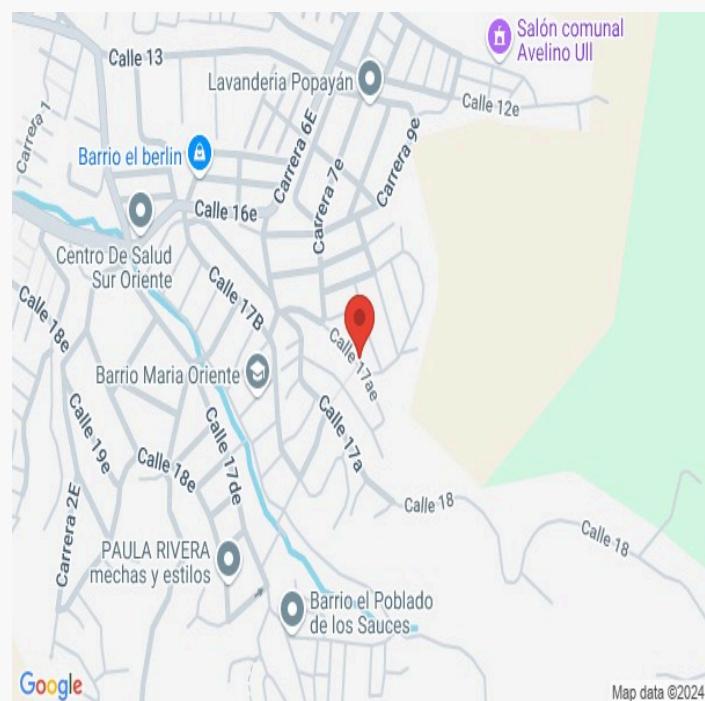
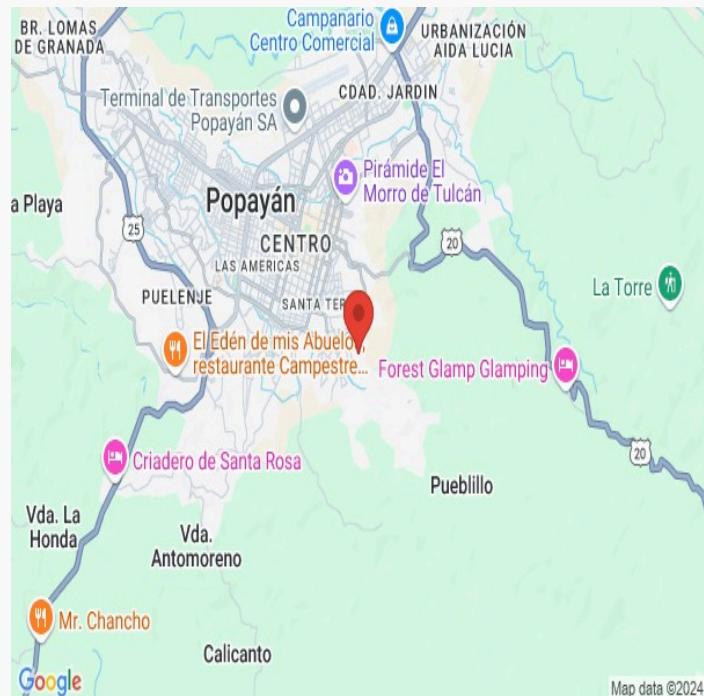
<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en baldosa, cocina sencilla, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

**Dirección:** KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA | Los Andes | Popayán | Cauca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.429444  
GEOGRAFICAS : 2° 25' 45.9984''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.598760  
GEOGRAFICAS : 76° 35' 55.5354''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	el libertador	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3127752616	72	130	\$450,000	\$58,500,000
2	chapinero	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3117908526	78	78	\$1,380,000	\$107,640,000
3	santa fe	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3148779909	86	86	\$1,700,000	\$146,200,000
<b>Del inmueble</b>						<b>93</b>	<b>74.40</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,500,000	\$506,944	1.0	1.0	1.00	\$506,944
2	\$34,860,000	\$446,923	1.0	1.0	1.00	\$446,923
3	\$39,050,000	\$454,070	1.0	1.0	1.00	\$454,070
				PROMEDIO	\$469,312.43	
				DESV. STANDAR	\$32,785.59	
				COEF. VARIACION	6.99%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$469,000.00	AREA	93	TOTAL	\$43,617,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$794,000.00	AREA	74.40	TOTAL	\$59,073,600.00
VALOR TOTAL		\$102,690,600.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6469-98c9-193be0a-1f03adccda2f-7322>2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/557762550361724/?referralSurface=messenger\\_lightspeed\\_banner&referralCode=messenger\\_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/557762550361724/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner)3.-<https://luxa.com.co/casa-venta-santa-fe-popayan/8285781>

construccion

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	75
Area construida vendible	75
Valor M2 construido	\$1,873,906
Valor reposición M2	\$140,542,950
Valor reposición presupuesto M2	\$1,873,906
Fuente	construdata 211
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,405,430
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	36
Edad en % de vida útil	51.43 %
Fitto y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$794,349
Valor adoptado depreciado	\$794,000
<b>Valor total</b>	<b>\$59,550,000</b>

Plano

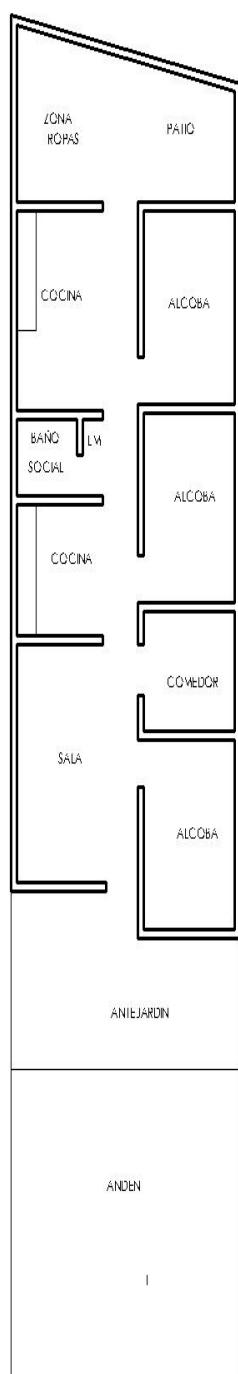


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



**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 valuador 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 valuador 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-10543019**



PIN de Validación: a7710a23



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



<https://www.ana.org.co>  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 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 Acreditado 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

Regímenes  
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



PIN de Validación: a7710a23



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



**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**

a7710a23

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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 PÚBLICOS DE POPAYÁN

## CERTIFICADO DE TRADICION

## **MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513**

**Nro Matrícula: 120-67585**

Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 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: 03-08-1988 RADICACIÓN: 5837 CON: ESCRITURA DE: 22-04-1988

CODIGO CATASTRAL: 010402680016000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPTION: CARDINAL NUMBER

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
ESCRITURA #995 DEL 22-04-88 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN.- AREA: 96.00 M2 APROX. EN LA ESCRITURA N.2247 DE 03-08-90 SE MENCIONA: MANZANA D LOTE #16 TRANSVERSAL 3 E #17 P.63 ESCRITURA #67 DEL 10-03-2201 NOTARIA DE TIMBIO. EXTENSION: 92 M2 Y LINDEROS.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- POR ESCRITURA #1921 DE 13-10-77 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-11-77 EN EL FOLIO 120-0004712 ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ARTEMIO HUMBERTO GARCIA GOMEZ Y ELSA SOCORRO PORTILLA DE GARCIA, POR COMPRA A HABACUC ARMANDO CERON SANCHEZ Y LUCIA O YADIRA LUCIA CERON DE DUQUE. SEGUNDO.- POR ESCRITURA #330 DEL 21-08-79 DE LA NOTARIA DE PIENDAMO, REGISTRADA EL 31-10-79 EN EL FOLIO 120-0004712, ARTEMIO HUMBERTO GARCIA GOMEZ Y ELSA SOCORRO PORTILLA DE GARCIA, VENDIERON EL INMUEBLE A JAIME ALBERTO ZUIGA SANCHEZ, GERARDO ANTONIO ZUIGA Y LUZ EUGENIA ZUIGA SANCHEZ. TERCERO.- POR ESCRITURA #5296 DEL 29-08-80 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 18-11-80 EN EL FOLIO 120-0004712, LUZ EUGENIA ZUIGA SANCHEZ, TRANSFIRIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIA EN EL INMUEBLE A RAMIRO ZUIGA. CUARTO.- POR ESCRITURA #2199 DEL 27-09-82 DE LA NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 05-10-82 EN EL FOLIO 120-0004712 RAMIRO ANTONIO ZUIGA HERNANDEZ, TRANSFIRIO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIA EN EL INMUEBLE A LA JUNTA PROVIVIENDA POPULAR. QUINTO.- MEDIANTE ACTA DE REMATE DEL JUZGADO 9. CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 18-08-83 EN EL FOLIO 120-0004712, LE FUE ADJUDICADO A LA JUNTA PROVIVIENDA POPULAR LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIAN EN EL INMUEBLE GERARDO ANTONIO ZUIGA SANCHEZ Y ALBERTO ZUIGA SANCHEZ. SEXTO.- EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL PRIMERO ESTA CONFORMADO POR DOS LOTES, LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS ASI: A)- EN LA SUCESION DE ENCARNACION LOPEZ DE CERON, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-08-54 EN EL L.1. T.5. FLS. 153 PDA. 138, LE FUE ADJUDICADO A HABACUC ARMANDO CERON LOPEZ UN LOTE, Y, B) - EN LA SUCESION DE JUAN BAUTISTA CERON LOPEZ, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 08-11-73 EN EL L.1. T.4 IMPAR FLS. 372 PDA. 1444, LES FUE ADJUDICADO A HABACUC ARMANDO CERON SANCHEZ Y A YADIRA LUCIA CERON SANCHEZ DE DUQUE OTRO LOTE. SEPTIMO.- JUAN BAUTISTA CERON LOPEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE CITADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, LITERAL B) POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ENCARNACION LOPEZ DE CERON, CUYA PARTICION DE BIENES Y SENTENCIA APROBATORIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 03-08-54 EN EL L.1. T.5. FLS. 153 PDA. 138.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

## 1) LOTE 16 MANZANA D URBANIZACION LOS ANDES

2) CARRERA 7 E #17B-71

3) KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## DESTINACION ECONOMICA:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513**

**Nro Matrícula: 120-67585**

Página 2 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 AM

### "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

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

120 - 4712

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-07-1988 Radicación: 5837

Doc: ESCRITURA 995 DEL 22-04-1988 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL(LOTEO)

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

A: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-12-1988 Radicación: 10394

Doc: RESOLUCION 1804 DEL 21-11-1988 ALCALDIA MUNICIPAL DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 POR LA CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE POPAYÁN

A: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-08-1990 Radicación: 6835

Doc: ESCRITURA 2247 DEL 03-08-1990 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$96,000

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: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR

A: CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA C.R.C. X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-04-2001 Radicación: 2001-4492

Doc: ESCRITURA 67 DEL 19-02-2001 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION

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

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA CRC., ANTES CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO DEL DEPTO. DEL CAUCA CRC

A: ZUÑIGA CLELIA CC# 34565036 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-09-2002 Radicación: 2002-10957

Doc: ESCRITURA 1801 DEL 12-09-2002 NOTARIA 3 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513**

**Nro Matrícula: 120-67585**

Página 4 TURNO: 2024-120-1-98681

Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 AM

### "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

**A: TROCHEZ CERON ELVIA**

**CC# 48655516 X**

**ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 07-05-2018 Radicación: 2018-120-6-6213**

Doc: ESCRITURA 1249 DEL 30-04-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$15,700,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TROCHEZ CERON ELVIA

**CC# 48655516**

**A: BUITRON GOMEZ AGUSTINA**

**CC# 25318480 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

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

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-120-1-98681**

**FECHA: 11-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**JADHY MILENA MERA BENAVIDES**

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)