



QR validez del avalúo



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



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
TOTALES					100%	\$102,690,600

Valor en letras  
Ciento dos millones seiscientos noventa mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

*Francía Marieta Cabrera Tejada*

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	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
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
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<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>Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: 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.

Código	LRCAJA-10543019	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDUARDO ANDRES AÑASCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10543019	Teléfono	3148397541
Email	eduardoandresanasco@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	AGUSTINA BUITRON GOMEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	25318480	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 7 ESTE # 17 B - 71 LT Y CASA				
Conjunto					
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Los Andes	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<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. 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</b>; <b>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	
AREA DE TERRENO			M2	93	
AREA CONSTRUIDA			M2	52	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	83	
AREA CONSTRUIDA			M2	74	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	25.033.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	93	
AREA CONSTRUIDA			M2	75	
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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 06 de 2002
Area Del Lote	93
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	ondulada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial AR-1
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	na
Actuaciones Estrategicas	NA
Indice DeOcupacion	80%
Indice DeContruccion	200%
Antejardin	3 mt
AislamientoPosterior	9m2
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	tres pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	presenta susceptibilidad media por inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza Media
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	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 (	SUSHEP 10631AHAMU3AHUS 09/02/2018
---	---

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página <a href="https://certificados.supernotariado.gov.co">certificados.supernotariado.gov.co</a>	
	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>
<b>Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513</b>	<b>Nro Matrícula: 120-67585</b>
Pagina 1 TURNO: 2024-120-1-98681	
Impreso el 11 de Diciembre de 2024 a las 10:25:39 AM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
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: 010402680016000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b>	
=====	
<b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b> 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			AMOBAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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
Observación:	- 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.				

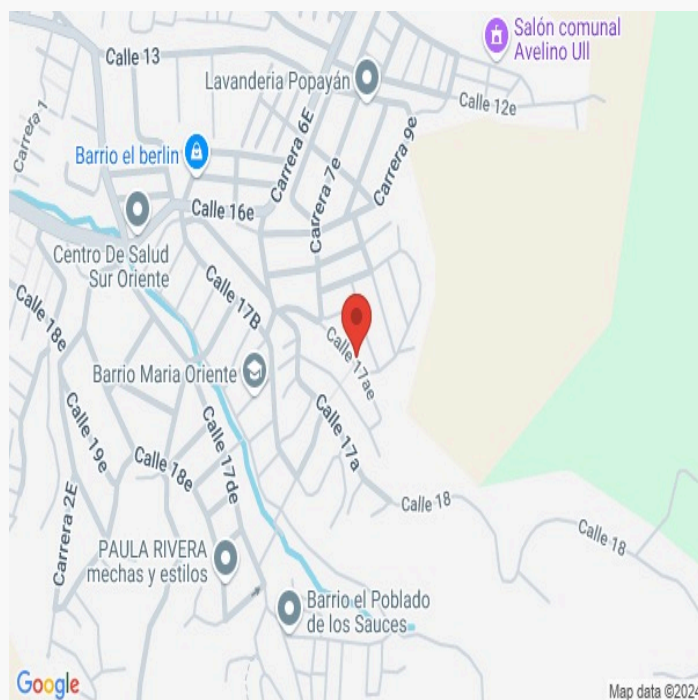
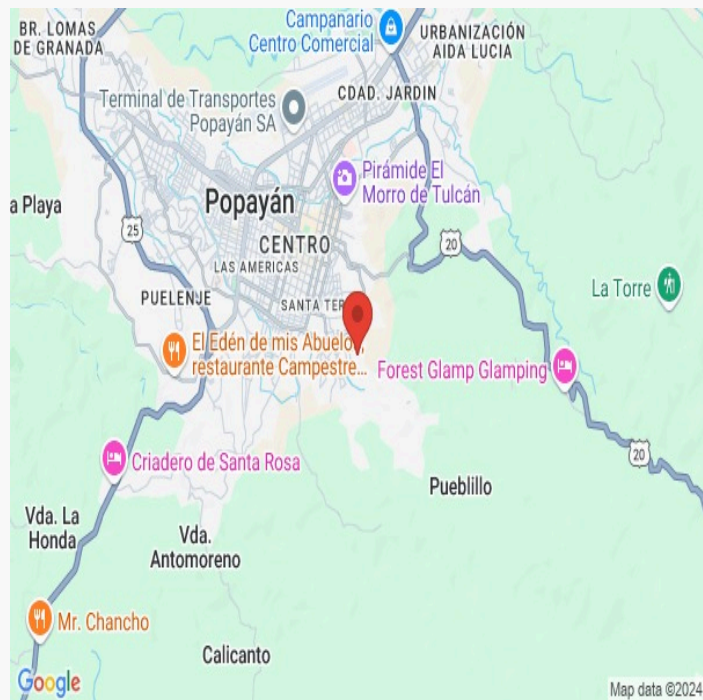
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1990	Edad Inmueble	34 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No aporta				
Observación	<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>				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						93	74.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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.- <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6469-98c9-193be0a-1f03adccda2f-7322">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6469-98c9-193be0a-1f03adccda2f-7322</a>		2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/557762550361724/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&amp;referralCode=messenger_banner">https://www.facebook.com/marketplace/item/557762550361724/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&amp;referralCode=messenger_banner</a>		3.- <a href="https://luxa.com.co/casa-venta-santa-fe-popayan/8285781">https://luxa.com.co/casa-venta-santa-fe-popayan/8285781</a>	

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
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	51.43 %
Fito y corvin %	43.48 %
Valor reposición depreciado	\$794,349
Valor adoptado depreciado	\$794,000
Valor total	\$59,550,000



Plano

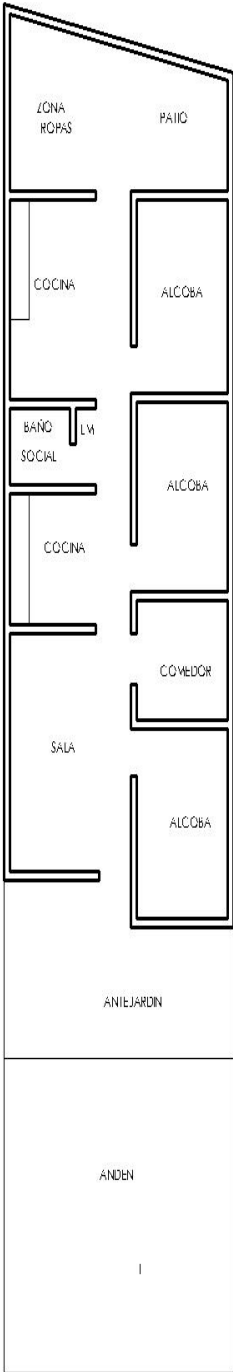


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-10543019**



PIN de Validación: a7710a23



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34571272, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34571272.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA  
Dirección: CALLE 5 # 10-26 INT 101  
Teléfono: 3122953198  
Correo Electrónico: fmarieta2024@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta- Fundación Universitaria de Popayán

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de





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.



97710923

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



DESTINACION ECONOMICA:



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 2 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

MATRICULA 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 POPAYAN

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 POPAYAN

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 POPAYAN

A: JUNTA PROVIVIENDA POPULAR

X

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

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

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 POPAYAN

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 PUBLICOS DE POPAYAN  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Pagina 3 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

DE: ZUÑIGA CLELIA

CC# 34565036

A: BOJORGE PACHECO MARIA ESMERALDA

CC# 34528664 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-09-2002 Radicación: 2002-10957

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BOJORGE PACHECO MARIA ESMERALDA

CC# 34528664 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-09-2003 Radicación: 2003-10342

Doc: ESCRITURA 505 DEL 25-07-2003 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR -ESC.# 1801 DE 2002

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

A: BOJORGE PACHECO MARIA ESMERALDA

CC# 34528664 X

A: SALAMANCA EDILMO ANTONIO

CC# 10524299

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-09-2003 Radicación: 2003-10342

Doc: ESCRITURA 505 DEL 25-07-2003 NOTARIA DE TIMBIO

VALOR ACTO: \$5,160,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BOJORGE PACHECO MARIA ESMERALDA

CC# 34528664

A: PIZO SANCHEZ OMAR

CC# 12269977 X

A: TROCHEZ CERON ELVIA

CC# 48655516 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-2006 Radicación: 2006-120-6-7670

Doc: ESCRITURA 2182 DEL 22-06-2006 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%. (CON ESTA COMPRAVENTA LA SRA.ELVIA TROCHEZ CERON, QUEDA PROPIETARIA DEL 100% DEL INMUEBBLE)

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

DE: PIZO SANCHEZ OMAR

CC# 12269977

A: TROCHEZ CERON ELVIA

CC# 48655516 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-05-2018 Radicación: 2018-120-6-6213

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412115618105395513

Nro Matrícula: 120-67585

Pagina 4 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

A: TROCHEZ CERON ELVIA

CC# 48655516 X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 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)

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: BOGOTA

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)