



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 15 # 6E 28 CASA LOTE	
Barrio	EL LAGO	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	LUZ DARY ASTAIZA VELASCO	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: 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 **LUZ DARY ASTAIZA VELASCO** ubicado en la CALLE 15 # 6E 28 CASA LOTE EL LAGO, 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 \$123,248,711 pesos m/cte (Ciento veintitrés millones doscientos cuarenta y ocho mil setecientos once).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote de terreno	132	M2	\$420,870.00	45.08%	\$55,554,840.00
Area Construida	primer piso	91.80	M2	\$737,406.00	54.92%	\$67,693,870.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$123,248,711</b>

Valor en letras

Ciento veintitrés millones doscientos cuarenta y ocho mil setecientos once Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA

RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-21 18:26:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	123,248,710.80
Proporcional	0	123,248,711	Valor asegurable	123,248,711
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10543 019	<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>	LUZ DARY ASTAIZA VELASCO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	34544905	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 15 # 6E 28 CASA LOTE				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL LAGO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interés Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> la calle 15 # 6E-28 barrio el lago sector sur de la ciudad</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la calle 13 y cruza a la derecha para tomar la carrera 6E hasta la calle 15.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> el inmueble es de un piso y consta de antejardín, sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas, zona de ropas, patio interior.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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; 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	132	AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	51
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	63357000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	132.6	AREA DE TERRENO	M2	132
AREA CONSTRUIDA	M2	91.86	AREA CONSTRUIDA	M2	91.86

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.80	105.6			
Indice construcción	2.0	264			

<b>Forma Geometrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	6		
<b>Fondo</b>	22.10	<b>Relación frente fondo</b>	1:3		

<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 observa 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 media, y se considera que la demanda es baja.

<b>Acuerdo Decreto</b>	06 de 2002
<b>Area Del Lote</b>	132
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbana
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial AR-1
<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 DeContrucción</b>	200%
<b>Antejardin</b>	2 a 3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	9m2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	dos pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	media susceptibilidad
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta susceptibilidad
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	NA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Area de terreno en documentos y en visita coincide, al area construida en docuemnts no registra se toma el area levantada en la visita al inmueble 91.80 m2 y esta area esta acorde con los indices de ocupacion y cosntrucion de la norma urbanistica.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2649	EscrituraDePropiedad	05/07/2018	Tercera	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-83627	17/02/2025	010402370012000	casa

**Observación**

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

**Observación**

no presenta garaje

**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>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	el inmueble tiene en su entorno sitios de interés como Jardín infantil barquito de papel icbf, conjunto portal de las ferias, parque alfonso lopez, plaza de mercado alfonso lopez y colegio melvin. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<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>	pañete y pintura	<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>	2010	<b>Edad Inmueble</b>	15 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>					
<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>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

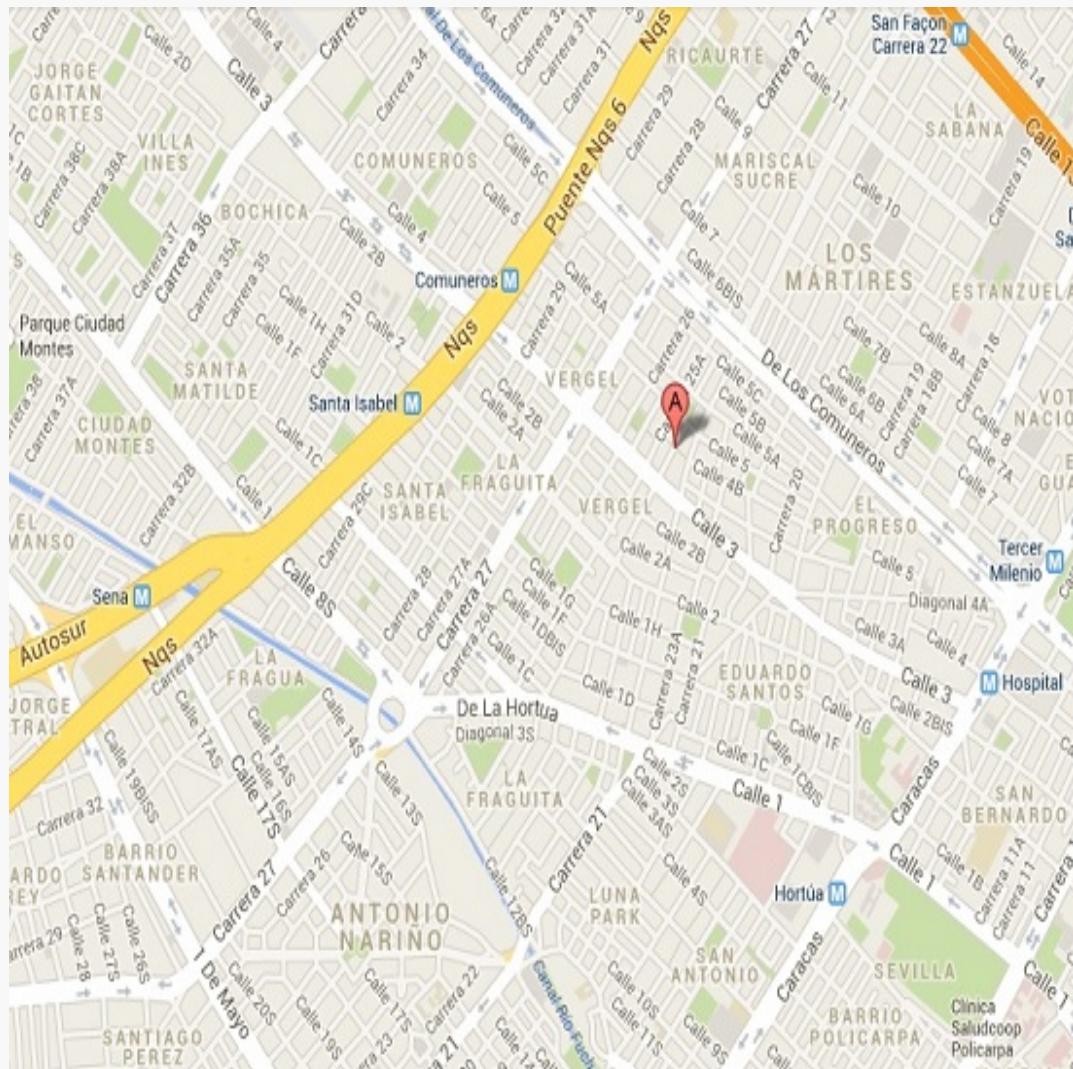
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona 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: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en baldosa, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas y ventanas metálicas, el patio sin piso en tierra.
-------------	---

**Dirección:** CALLE 15 # 6E 28 CASA LOTE | EL LAGO | Popayán | Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.431928  
GEOGRAFICAS : 2° 25' 54.9408''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.599492  
GEOGRAFICAS : 76° 35' 58.1706''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Los comuneros	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3117085408	160	80	\$1,750,000	\$140,000,000
2	las ferias	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	3122446979	120	120	\$1,500,000	\$180,000,000
3	santacatalina	\$226,900,000	0.95	\$215,555,000	3105117275	110	91	\$1,880,000	\$171,080,000
4	suizo	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3206885670	120	100	\$1,600,000	\$160,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>132</b>	<b>91.86</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,000,000	\$431,250	1.0	1.0	1.00	\$431,250
2	\$52,750,000	\$439,583	1.0	1.0	1.00	\$439,583
3	\$44,475,000	\$404,318	1.0	1.0	1.00	\$404,318
4	\$49,000,000	\$408,333	1.0	1.0	1.00	\$408,333
					PROMEDIO	\$420,871.21
					DESV. STANDAR	\$17,214.95
					COEF. VARIACION	4.09%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$420,870.00	AREA AREA	132	TOTAL	\$55,554,840.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	91.86	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$55,554,840.00				

**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 interviniéntes de la misma.

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

**Enlaces:**

- 1.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9b87-99a1-83a226f6-b1ec606d36ab-326d> 2.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/3d34-8e0e-19380d8-56a1fb753ee1-7b3c> 3.- <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/7918-a085-1929e70-df4eed44ded-7743> 4.- <https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-popayn/7848692>

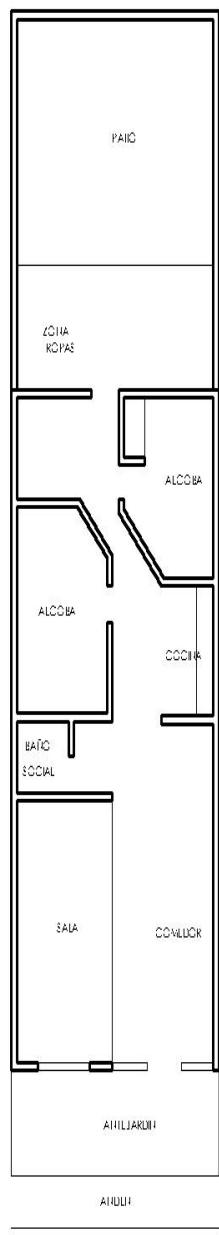
## VIVIENDA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	91.86
Area construida vendible	91.86
Valor M2 construido	\$1,965,000
Valor reposición M2	\$180,504,900
Valor reposición presupuesto M2	\$1,965,000
Fuente	construdata 213
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,375,500
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	33
Edad en % de vida útil	47.14 %
Fitto y corvin %	46.39 %
Valor reposición depreciado	\$737,406
Valor adoptado depreciado	\$737,406
<b>Valor total</b>	<b>\$67,738,115</b>

Observaciones: Se obtiene el valor de reposicion de la fuente construdata 213 valor del m2 de vivienda vip, se afecta 30% el valor por ubicacion y el estado de acabados que presenta el inmueble.

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble

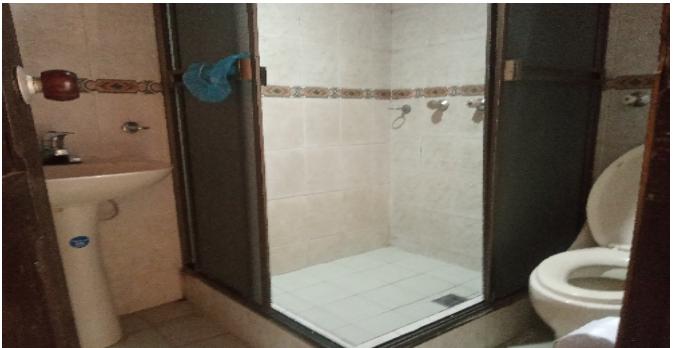




Habitación 2



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 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: b63d0b42



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



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

Regímen  
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

Página 1 de 2



BN da Validade: 16200-2



registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b63d0b42

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
                  Alexandra Suárez  
                  Representante Legal

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



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

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

Certificado generado con el Pin No: 2502175089108692742

Nro Matrícula: 120-83627

Página 1 TURNO: 2025-120-1-12460

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 09:34:16 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 última página

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

FECHA APERTURA: 29-09-1992 RADICACIÓN: 8493 CON: ESCRITURA DE: 29-05-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA N. 1426 DEL 29-05-92 NOTARIA 1 DE POPAYAN.- LOTE.- EXTENSION 132 MS2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
DE REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

PRIMERO- EN LA ESCRITURA N. 1426 DEL 29-05-92 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, SE DICE: QUE EL MUNICIPIO DE POPAYAN ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE LA REAL CEDULA DEL 26-10-1780 EXPEDIDA POR EL REY DE ESPAÑA EN SAN LORENZO EL REAL.  
SEGUNDO- CON FECHA 05-06-22 EN EL L. 1 T. 2 FLS. 10 PDA. 10 SE REGISTRARON DILIGENCIAS PEDIDAS POR EL SEÑOR SIMON VALENCIA, EN CARACTER DE PERSONERO MUNICIPAL DE POPAYAN, CON LAS CUALES SE COMPROUEBA LA POSESION DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION POR PARTE DEL MUNICIPIO FR. POPAYAN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 15 6-28 ESTE LOTE.- ASENTAMIENTO EL LAGO

2) CL 15 # 6 ESTE - 28 CASA LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 12975

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-08-1992 Radicación: 8493

Doc: ESCRITURA 1426 DEL 29-05-1992 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 TRANSFERENCIA A TITULO GRATUITO

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

DE: MUNICIPIO DE POPAYAN

CC# 10542549 X

A: DIAZ JESUS ANTONIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-08-1992 Radicación: 8493

Doc: ESCRITURA 1426 DEL 29-05-1992 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2502175089108692742

Nro Matrícula: 120-83627

Página 2 TURNO: 2025-120-1-12460

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 09:34:16 AM

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

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

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

DE: DIAZ JESUS ANTONIO

CC# 10542549

A: ASTAIZA LUZ DARY

A: DIAZ ERIKA VIVIANA

A: DIAZ LUCI GABRIELA

A: FAVOR SUYO

A: LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-08-2017 Radicación: 2017-120-6-13676

Doc: ESCRITURA 1108 DEL 16-08-1996 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$1,249,733

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: DIAZ JESUS ANTONIO

CC# 10542549 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-120-6-14845

Doc: ESCRITURA 3333 DEL 24-08-2017 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1426 DEL 29/5/1992

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA 1 DE POPAYAN , EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR LOS NOMBRES CORRECTOS DE LAS BENEFICIARIAS DEL PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: DIAZ JESUS ANTONIO

CC# 10542549 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-120-6-14845

Doc: ESCRITURA 3333 DEL 24-08-2017 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA REGISTRADO POR ESCRITURA 1426 DEL 29/5/1992

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA 1 DE POPAYAN.

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

DE: DIAZ JESUS ANTONIO

CC# 10542549 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-07-2018 Radicación: 2018-120-6-9608

Doc: ESCRITURA 2649 DEL 05-07-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$30,000,000

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: 2502175089108692742

Nro Matrícula: 120-83627

Página 3 TURNO: 2025-120-1-12460

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 09:34:16 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: DIAZ JESUS ANTONIO

CC# 10542549

A: ATAIZA VELASCO LUZ DARY

CC# 34544905 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-120-1-12460

FECHA: 17-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

-----  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública

JADHY MILENA MERA BENAVIDES

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

9 90 230901 EMVCO



FEB 17 2025 11:30:32 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

BARRIO SANTA INES POPA  
CLL 7 1 A 48 SANTA INES  
C. UNICO: 3007043165 TER: GZ9ZZ711

RECIBO: 098622                    RRN: 113852

**RECAUDO**

APRO: 526291

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000010543019

**VALOR                            \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*