



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	KR 46 B # 6 - 21 CASA LT URB LAS PALMAS II
Barrio	LAS PALMAS II
Ciudad	Popayán
Departamento	Cauca
Propietario	EINE RODRIGUEZ HOYOS

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: HECTOR ORTIZ SOTO

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 **EINE RODRIGUEZ HOYOS** ubicado en la KR 46 B # 6 - 21 CASA LT URB LAS PALMAS II LAS PALMAS II, 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 \$108,461,950 pesos m/cte (Ciento ocho millones cuatrocientos sesenta y un mil novecientos cincuenta).

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	68.75	M2	\$583,592.00	36.99%	\$40,121,950.00
Area Construida	primer piso	60	M2	\$1,139,000.00	63.01%	\$68,340,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$108,461,950</b>

Valor en letras

Ciento ocho millones cuatrocientos sesenta y un mil novecientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
 RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-11-03 16:26:00

C.C:  
 Visador

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	108,461,950.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	108,461,950
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRLEAS-11180 70963	<b>Propósito</b>	Leasing	<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>	HECTOR ORTIZ SOTO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1118070963	<b>Teléfono</b>	3216805188
<b>Email</b>	wbambaguecusi@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	EINE RODRIGUEZ HOYOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10549209	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	KR 46 B # 6 - 21 CASA LT URB LAS PALMAS II				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LAS PALMAS II	<b>Ubicación</b>	Terreno Â– 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>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la calle 5 hasta el ingreso al barrio las palmas II gira a la derecha calle 5a hasta la carrera 46.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El inmueble de un piso consta de sala comedor, cocina, baño social, dos alcobas, patio de ropa.</p> <p><b>Características adicionales:</b> 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>
<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>			
<b>Forma Geometrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	5.5	
<b>Fondo</b>	12.5	<b>Relación frente fondo</b>	1:2	
<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.			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.			

<b>Acuerdo Decreto</b>	06 de 2002 Pot Popayan
<b>Area Del Lote</b>	69
<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 Compatible Norma</b>	No presenta
<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>	2 a 3 mt
<b>AislamientoPosterior</b>	9m2
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	dos pisos
<b>Densidad</b>	7.70 viv/ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	NA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Áreas medidas en visita acordes a registradas en documentos.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2513	EscrituraDePropiedad	10/08/2005	SEGUNDA	Puerto Tejada

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-106371	21/10/2025	01-06-0036-0005	casa

**Observación**

El inmueble no presenta limitaciones al dominio.

**Observación**

El inmueble no presenta garaje, inmueble sobre vía peatonal.

**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**

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

**EQUIPAMENTO****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	Bueno	100-200	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>					

<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 disponibles	<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>	2005	<b>Edad Inmueble</b>	20	<b>Vida útil</b>	70
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia const.</b>	No disponible				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**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>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	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, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en concreto, muros estucados y pintados, puertas metálicas y ventanera.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA MARIA	\$172,990,000	0.95	\$164,340,500	3196628041	90	72	\$1,500,000	\$108,000,000
2	LOS NARANJOS	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3166289389	72	135	\$1,300,000	\$175,500,000
3	LAS PALMAS	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	3148779909	80	76	\$1,110,000	\$84,360,000
4	LA MARIA	\$229,990,000	0.95	\$218,490,500	3196628041	69	73	\$2,495,000	\$182,135,000
<b>Del inmueble</b>						<b>69</b>	<b>60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,340,500	\$626,006	1.0	1.0	1.00	\$626,005.56
2	\$43,000,000	\$597,222	1.0	1.0	1.00	\$597,222.22
3	\$46,740,000	\$584,250	1.0	1.0	1.00	\$584,250.00
4	\$36,355,500	\$526,891	1.0	1.0	1.00	\$526,891.30
					PROMEDIO	\$583,592
					DESV. STANDAR	\$41,633.70
					COEF. VARIACION	7.13%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$583,592.00	AREA	69	TOTAL	\$40,267,848.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,454,000.00	AREA	60	TOTAL	\$87,240,000.00
VALOR TOTAL		\$127,507,848.00				

**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.puntoinversion.com/inmueble/ae-b999-199b33e-d2b1da10f141-7b27>    2.-<https://www.inmhabitat.com/propiedad/casa-en-los-naranjos/>    3.-<https://luxa.com.co/casa-venta-las-palmas-popayan/8624074>    4.-<https://neainmobiliaria.co/casa-venta-maria-occidente-popayan/9219205>

construcción

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	61
Área construida vendible	61
Valor M2 construido	\$2,350,000
Valor reposición M2	\$143,350,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,350,000
Fuente	construdata 214
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,645,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	70
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	42.86 %
Fitto y corvin %	30.76 %
Valor reposición depreciado	\$1,138,998
Valor adoptado depreciado	\$1,139,000
<b>Valor total</b>	<b>\$69,479,000</b>

Plano

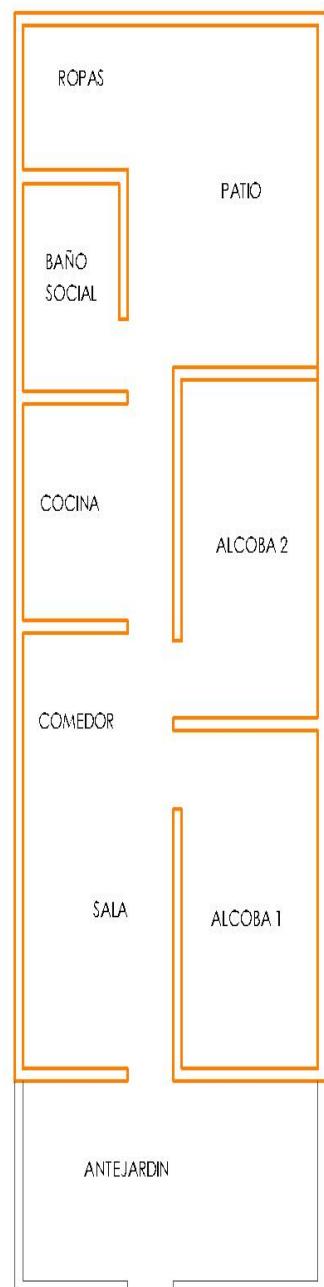


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



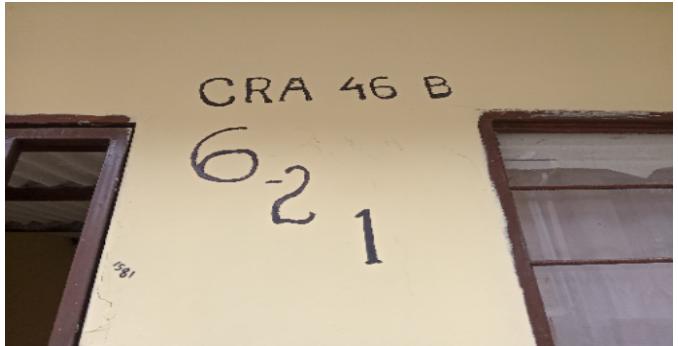
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



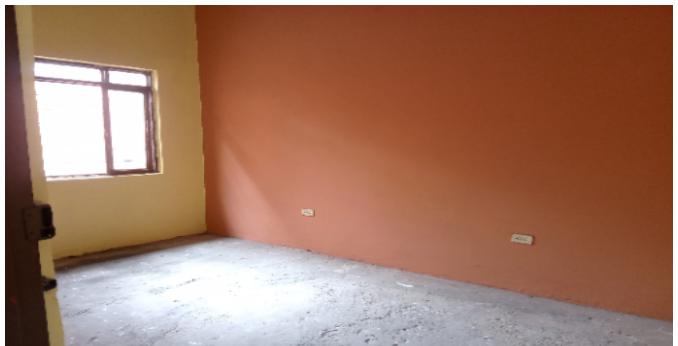
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



**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 LRLEAS-1118070963**



PIN de Validación: ac320a12



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PÓPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 5 # 10-26 INT 101

Teléfono: 3122953198

Correo Electrónico: fmarie2024@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272.

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ac320a12



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**

ac320a12

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2017. 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: 2510216062123189474

Nro Matrícula: 120-106371

Pagina 1 TURNO: 2025-120-1-86981

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 09:54:30 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: 08-11-1995 RADICACIÓN: 13650 CON: ESCRITURA DE: 23-10-1995

CODIGO CATASTRAL: 01-06-0036-0005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ESCRITURA NO. 4378 DE 23-10-95 NOTARIA 2. DE POPAYAN. ESCRITURA # 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYAN.- EXTENSION: 69 M2.

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 69 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS0

### COEFFICIENTE · %

## **COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.-POR ESCRITURA NO. 2211 DE 12-04-93 DE LA NOTARIA 3. DE CALI,REGISTRADA EL 10-06-93 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO. 120-0087614, PATRICIA,ANA MARIA,JOSE LUIS Y JUAN MANUEL ANDRADE ARBOLEDA; JOSE MANUEL Y RODRIGO ARBOLEDA DUQUE Y PABLO ARBOLEDA PRADO, APORTARON UN INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION,A LA SOCIEDAD "JORDAN LIMITADA".-POR ESCRITURA NO.3408 DE 04-06-93 DE LA NOTARIA 3. DE CALI,REGISTRADA EL 10-06-93 FUE ACLARADA LA ESCRITURA NO. 2211 DE 12-04-93 MENCIONADA EN ESTE MISMO NUMERAL, EN CUANTO SE REFIERE A LA IDENTIFICACION CORRECTA DEL APORTANTE JOSE MANUEL ARBOLEDA.- SEGUNDO.-POR RESOLUCION # 1353 DE 29-10-93 DE LA ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN,REGISTRADA EL 29-10-93,LA ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN,CONCEDE PERMISO A LA SOCIEDAD JORDAN LIMITADA, PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE 467 LOTES.- TERCERO.-POR ESCRITURA NO. 6820 DE 05-12-66 DE LA NOTARIA 2. DE CALI,REGISTRADA EL 20-12-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. PARES,FOLIOS 306 PDA.1053, AURELIO,BERNARDO,RODRIGO JOSE MANUEL, Y GLORIA ARBOLEDA DUQUE, APORTARON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION A LA SOCIEDAD "ARBOLEDA DUQUE LIMITADA" CUARTO.-POR ESCRITURA NO. 5115 DE 04-12-79 DE LA NOTARIA 3. DE CALI,REGISTRADA EL 20-02-80,BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO. 120-0017771, LA SOCIEDAD ARBOLEDA DUQUE LIMITADA,VENDIO EL 80% DEL INMUEBLE A RODRIGO,JOSE MANUEL, Y AURELIO ARBOLEDA DUQUE.- QUINTO.-POR ESCRITURA NO. 4620 DE 20-12-80 DE LA NOTARIA 3. DE CALI,REGISTRADA EL 12-01-81,BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO. 120-0017771,AURELIO ARBOLEDA DUQUE, DONO LA CUOTA DE DOMINIO QUE TENIA EN EL INMUEBLE A PABLO AURELIO ARBOLEDA PRADO.- SEXTO.-POR ESCRITURA NO. 2316 DE 02-08-82 DE LA NOTARIA 3. DE CALI,REGISTRADA EL 08-09-82 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO. 120-0017771,LA SOCIEDAD ARBOLEDA DUQUE LIMITADA,VENDIO EL 20% DEL INMUEBLE A GLORIA ARBOLEDA DE ANDRADE.- SEPTIMO.-CON FECHA DE 12-06-90 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO. 120-0017771,SE REGISTRO LA SENTENCIA DE 08-05-90,DEL JUZGADO 8. CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,EN LA SUCESION DE GLORIA MARIA ARBOLEDA DE ANDRADE, Y EN LA CUAL SE ADJUDICO LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEIA LA CAUSANTE EN EL INMUEBLE A GLORIA PATRICIA,ANA MARIA, JOSE LUIS,Y A JUAN MANUEL ANDRADE ARBOLEDA.-

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

### Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 46B 6-21 | LOTE # 7 MANZANA C URBANIZACION LAS PALMAS II

2) KB 46 B # 6 - 21 CASA | TURB | AS PAI MAS II

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 87614



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510216062123189474**

**Nro Matrícula: 120-106371**

Página 2 TURNO: 2025-120-1-86981

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 09:54:30 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-11-1995 Radicación: 13650

Doc: ESCRITURA 4378 DEL 23-10-1995 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$1,689,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: SOCIEDAD "JORDAN LIMITADA"

A: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-11-1995 Radicación: 13650

Doc: ESCRITURA 4378 DEL 23-10-1995 NOTARIA 2. DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PARA TRANSFERIR EL INMUEBLE EN LOS 5 AÑOS SIGUIENTES SE REQUIERE AUTORIZACIÓN DEL INURBE

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

A: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-09-2004 Radicación: 2004-12627

Doc: RESOLUCION 4017 DEL 16-09-2004 INVIAIS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION -ESTE Y OTROS.

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-07-2005 Radicación: 2005-8322

Doc: OFICIO 21031 DEL 20-06-2005 INVIAIS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION, RESOLUCION #4017 DE 16-09-2004

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-10816

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$3,000,000

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: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-10816

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$9,000,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510216062123189474**

**Nro Matrícula: 120-106371**

Página 3 TURNO: 2025-120-1-86981

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 09:54:30 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: RODRIGUEZ HOYOS CONCEPCION

CC# 34527715

A: CHACON AGREDO AIDEE OMAIRA

X CC.# 25.405.903

A: RODRIGUEZ HOYOS EINE

CC# 10549209 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-10816**

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0311 CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA - SI TRANSFIERE EL INMUEBLE EN LOS 5 AÑOS SIGUIENTES O SI DEJARE DE RESIDIR EN EL, DEBERÁ RESTITUIRSE EL VALOR DEL SUBSIDIO AL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL)

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

A: CHACON AGREDO AIDEE OMAIRA

X CC.# 25.405.903

A: RODRIGUEZ HOYOS EINE

CC# 10549209 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-10816**

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CHACON AGREDO AIDEE OMAIRA

X CC.# 25.405.903

DE: RODRIGUEZ HOYOS EINE

CC# 10549209 X

#### A: SU FAVOR, SUS HIJOS QUE TIENEN Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-10816**

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 10-08-2005 NOTARIA 2 DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CHACON AGREDO AIDEE OMAIRA

X CC.# 25.405.903

A: RODRIGUEZ HOYOS EINE

CC# 10549209 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-03-2023 Radicación: 2023-120-6-3041**

Doc: CERTIFICADO 02 DEL 04-01-2023 NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR REGISTRADA POR ESCRITURA 2513 DEL 10/8/2005

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA 2 DE POPAYÁN. NOTA: EL PRESENTE CERTIFICADO PERTENECE A LA ESCRITURA N° 03 DEL 02 DE ENERO DE





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510216062123189474**

**Nro Matrícula: 120-106371**

Página 5 TURNO: 2025-120-1-86981

Impreso el 21 de Octubre de 2025 a las 09:54:30 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-120-1-86981

FECHA: 21-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JADHY MILENA MERA BENAVIDES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Comprobante de pago

Pago realizado



Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para

**Los Ros\*\*\*\*\* Con\*\* In**

Llave

**0087263820**

Banco destino

**Bancolombia**

Fecha

**23 de octubre de 2025 a las 01:21 p. m.**

¿Cuanto?

**\$ 315.600.00**

Referencia

**M13471119**

¿Desde dónde se hizo el envío?

**321 680 5188**