



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP	
Barrio	VALLE DEL ORTIGAL	
Ciudad	Popayán	
Departamento	Cauca	
Propietario	ARNOL IVAN ORTEGA RUANO	

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: CRISTIAN MAURICIO MARTÍNEZ CASTRO

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 **ARNOL IVAN ORTEGA RUANO** ubicado en la KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP VALLE DEL ORTIGAL, 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 \$109,200,000 pesos m/cte (Ciento nueve millones doscientos mil).

Atentamente,



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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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	60	M2	\$366,000.00	20.11%	\$21,960,000.00
Area Construida	primer piso	60	M2	\$1,454,000.00	79.89%	\$87,240,000.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$109,200,000</b>

Valor en letras  
Ciento nueve millones doscientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-18 00:41:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	109,200,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	109,200,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-80143 317	<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>	CRISTIAN MAURICIO MARTÍNEZ CASTRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80143317	<b>Teléfono</b>	3103348424
<b>Email</b>	cm8948824@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ARNOL IVAN ORTEGA RUANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10661854	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP				
<b>Conjunto</b>	Valle del ortigal				
<b>Ciudad</b>	Popayán	<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VALLE DEL ORTIGAL	<b>Ubicación</b>	Terreno Á– 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 variante Norte sur hasta la glorieta de ingreso a la Carrera 52 hasta la manzana 19</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> el inmueble de un piso consta de sala comedor, cocina, dos alcobas, un baño social y zona de ropa con patio interior.</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>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6		
Fondo	10	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 medias				
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 media y se considera que la demanda es media.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	06 de 2002 Pot Popayan
<b>Area Del Lote</b>	60
<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>	Comercio
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No registra
<b>Uso Prohibido Norma</b>	NA
<b>Tratamiento</b>	na
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	NA
<b>Indice DeOcupacion</b>	80%
<b>Indice DeContruccion</b>	200%
<b>Antejardin</b>	1.50 a 2.0
<b>AislamientoPosterior</b>	5
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	dos pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	no presenta suceptibilidad de inundacion
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no presenta
<b>Suelos De Proteccion</b>	no presenta
<b>Patrimonio</b>	no presenta
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2519	EscrituraDePropiedad	12/06/2014	Tercera	Popayán

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
120-195309	15/10/2025	01070000001240007000	casa 000

**Observación**

**NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:  
 Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 003 LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA X,X.  
 Especificación: derecho de preferencia, anotación 004 .  
 Especificación: patrimonio de familia, anotación 005

**Observación**

El inmueble no cuenta con 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>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento flexible y concreto	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Se encuentra como sitios de interés inmediato, Parque principal con zona de juegos, Centro recreativo Guayacán de Comfacaúca, presenta vía vehicular pavimentada sobre la manzana y vía peatonal frente a inmueble.				

Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura			
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	
Estado construcción		%Avance			
Licencia const.					
Observación					

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

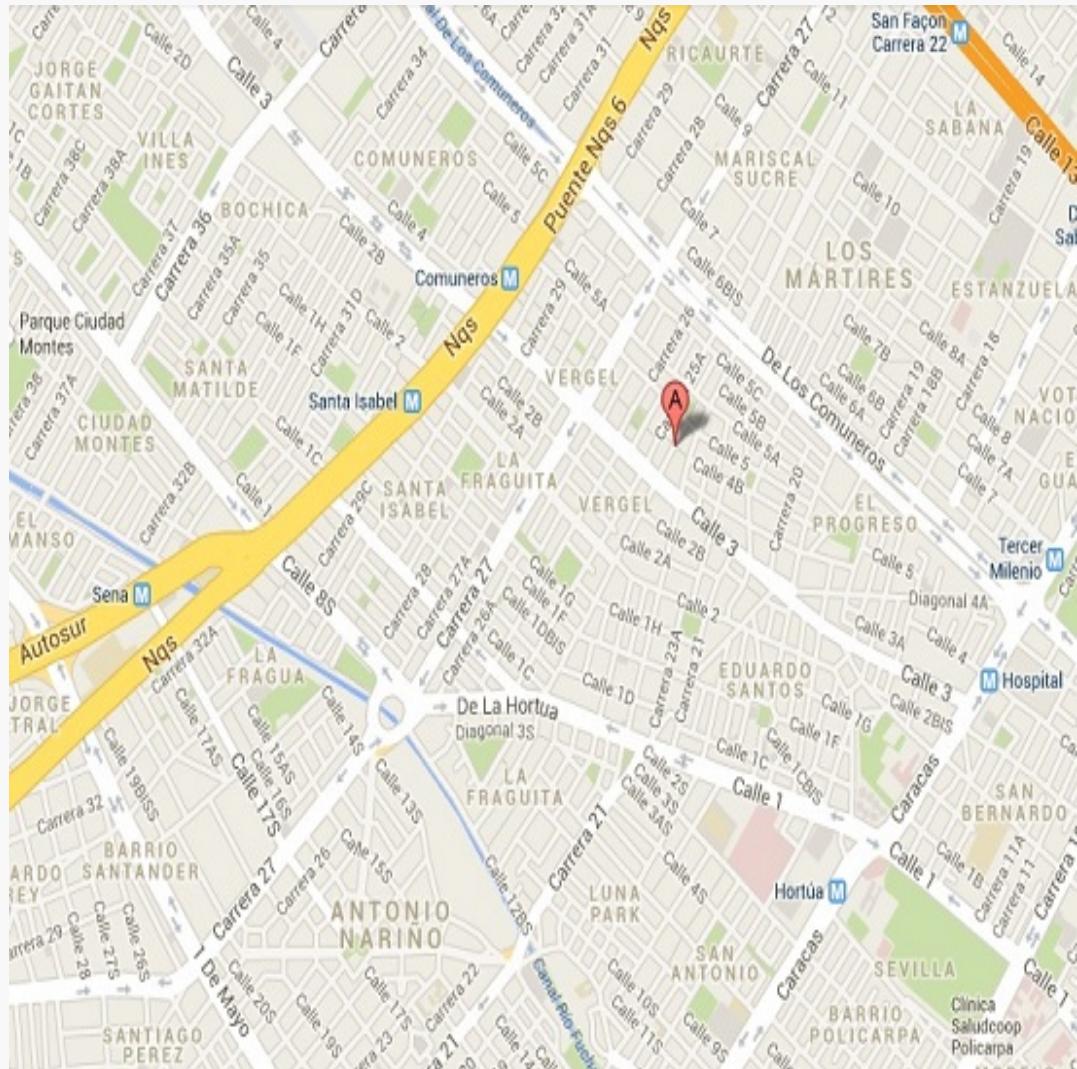
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, no cuenta con acabados en pisos, tiene muros estucados y pintados, sin acabados en cielo, carpintería metálica en puerta de ingreso, puerta, patio y baño y ventanería metálica.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:** KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP | VALLE DEL ORTIGAL | Popayán | Cauca



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.4651146.  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.6434082.17  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	valle del ortigal	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3137514044	60	60	\$2,000,000	\$120,000,000
2	valle del ortigal	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		60	60	\$1,800,000	\$108,000,000
3	valle del ortigal	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		60	60	\$2,050,000	\$123,000,000
4	rincón de comfacauca	\$209,000,000	0.95	\$198,550,000	3104426240	72	60	\$2,900,000	\$174,000,000
Del inmueble						60	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,500,000	\$375,000	1.0	1.0	1.00	\$375,000.00
2	\$20,250,000	\$337,500	1.0	1.0	1.00	\$337,500.00
3	\$19,500,000	\$325,000	1.0	1.0	1.00	\$325,000.00
4	\$24,550,000	\$340,972	1.0	1.0	1.00	\$340,972.22
					PROMEDIO	\$344,618
					DESV. STANDAR	\$21,384.49
					COEF. VARIACION	6.21%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$366,000.00 \$	AREA AREA	60 60	TOTAL TOTAL	\$21,960,000.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$21,960,000.00				

**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

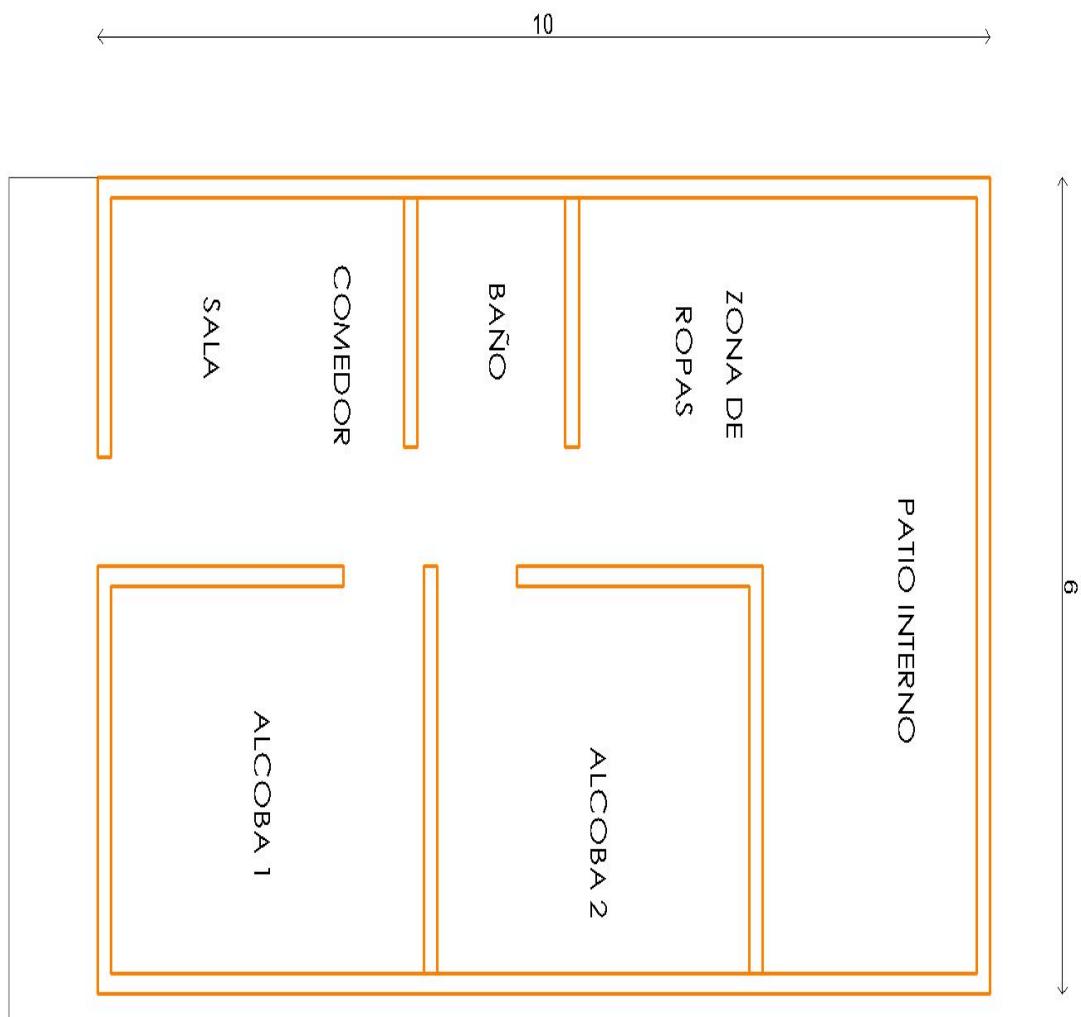
**Enlaces:**1.-<https://www.inmhabit.com/propiedad/valle-del-ortigal/>2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1297341928438922/?rdid=9rl0MXBsylLS39vY&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1D193NcNad%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/1297341928438922/?rdid=9rl0MXBsylLS39vY&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1D193NcNad%2F#)3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/719989540522238/?rdid=ImXOlxdfFB0SfEIT&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F14NkHgsDnKv%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/719989540522238/?rdid=ImXOlxdfFB0SfEIT&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F14NkHgsDnKv%2F#)4.-<https://geainmobiliaria.co/casa-venta-centro-popayan/6171612>

casa construcción

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,055,827
Valor reposición M2	\$123,349,620
Valor reposición presupuesto M2	\$2,055,827
Fuente	construdata 215
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,644,662
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
Vetus Tez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fitto y corvin %	11.57 %
Valor reposición depreciado	\$1,454,374
Valor adoptado depreciado	\$1,454,000
<b>Valor total</b>	<b>\$87,240,000</b>

Plano



## Foto Selfie



### Vía frente al inmueble



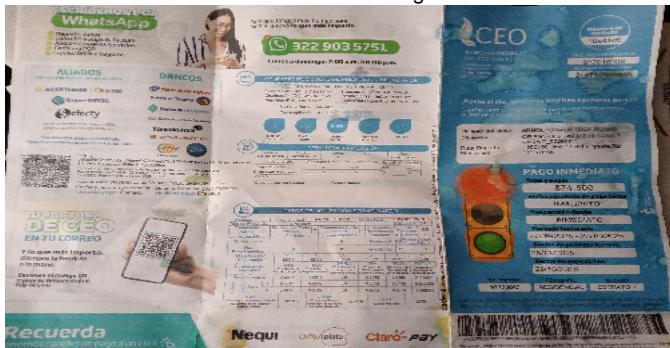
## Entorno



## Entorno



## Contador de Energia



## Contador de Agua



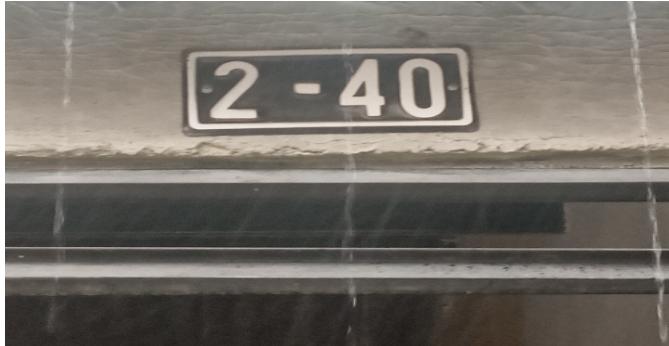
## Contador de Gas



## Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80143317**



PIN de Validación: c18d0b3c



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: c08d0b3c



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**

c08d0b3c

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del año 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510157459122959146**

**Nro Matrícula: 120-195309**

Página 1 TURNO: 2025-120-1-85889

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 03:31:11 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-02-2014 RADICACIÓN: 2014-120-6-2108 CON: ESCRITURA DE: 04-02-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE CON CASA N° 7 MANZANA UNIFAMILIAR 19 (M-19) PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP - CON AREA DE 60 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 199, 2014/02/04, NOTARIA TERCERA POPAYAN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LINDEROS: NORTE: EN 10 MTS., CON EL LOTE NO.6. SUR: EN 10 MTS., CON EL LOTE NO.8. ORIENTE: EN 6 MTS., CON LA VÍA PEATONAL NO.44 Y LA ZONA VERDE NO.45. OCCIDENTE: EN 6 MTS., CON EL LOTE NO.20.

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

PRIMERO.- LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL-FIDUBOGOTA S.A., ADQUIERE EL INMUEBLE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE INVERSIONES SAN URIEL & CIA. S. EN C. ANTES SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., SEGUN ESCRITURA #1.003 DEL 19-04-2.013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-04-2.013, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-189324; ACLARADA POR LA ESCRITURA #1.289 DEL 25-06-2.013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CALI, REGISTRADA EL 24-07-2.013.

SEGUNDO.- LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL-FIDUBOGOTA S.A., POR ESCRITURA #3267 DEL 18-10-2013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 31-10-2013, BAJO MATRICULA #120-189324, EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS #120-192676 A LA 120-192730.

TERCERO.- LA SOCIEDAD INVERSIONES SAN URIEL Y CIA. S. EN C., POR ESCRITURA #588 DEL 12-03-2.013 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-03-2.013, BAJO MATRICULA # 120-178368, EFECTUA DIVISION MATERIAL EN CINCO LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS #120-189321 A 120-189325.

CUARTO.- POR ESCRITURA #2.940 DE 10-11-2.009 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 20-11-2009, BAJO LA MATRICULA #120-175380, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-178368.

QUINTO.- POR ESCRITURA #263 DE 03-02-2009 DE LA NOTARIA TERCERA DE POPAYA, REGISTRADA EL 22-04-2009, BAJO LA MATRICULA #120-170103, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S. EN C., EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-175380.

SEXTO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DESENGLOBE QUE HIZO MEDIANTE LA ESCRITURA #1.735 DE 28-09-2007 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-10-2007, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-170103.

SEPTIMO.- POR ESCRITURA # 1.971 DE 19-9-2006 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 17/11/2006, BAJO MATRICULA # 120-166225, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA # 120-166225.

OCTAVO.- POR ESCRITURA # 3.017 DE 16-12-2005 DE LA NOTARIA 3 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-01-2006, BAJO MATRICULA # 120-160297, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGREGANDOSE LA MATRICULA # 120-160297.

NOVENO.- POR ESCRITURA # 2.612 DE 18-07-2000 DE LA NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 09-05-2001, LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510157459122959146**

**Nro Matrícula: 120-195309**

Página 2 TURNO: 2025-120-1-85889

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 03:31:11 PM

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

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

DECIMO.- LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. EN C., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPROVVENTA A CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX, SEGUN ESCRITURA #17 DE 04-01-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 EN EL FOLIO # 120-78061.

DECIMO PRIMERO.- POR ESCRITURA # 329 DE 15-02-91 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-02-91 EN EL FOLIO # 120-78061 CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX Y LA SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX S. EN C., ACLARARON LA ESCRITURA # 17 DE 1.991 EN EL SENTIDO DE EXPRESAR LOS LINDEROS CORRECTOS DEL INMUEBLE.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 192715

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYAN DNP

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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2108**

Doc: ESCRITURA 199 DEL 04-02-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

**A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT# 8300558977X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-120-6-10082**

Doc: ESCRITURA 2519 DEL 12-06-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$43,120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE, OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 CODIGO CIVIL.

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

**DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VALLE DEL ORTIGAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT# 8300558977**

**A: ORTEGA RUANO ARNOL IVAN CC# 10661854 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-120-6-10082**

Doc: ESCRITURA 2519 DEL 12-06-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510157459122959146**

Nro Matrícula: 120-195309

Pagina 3 TURNO: 2025-120-1-85889

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 03:31:11 PM

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

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

A: ORTEGA RUANO ARNOL IVAN

CC# 10661854 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-120-6-10082**

Doc: ESCRITURA 2519 DEL 12-06-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991 ;

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

DE: FONVIVIENDA

A: ORTEGA RUANO ARNOL IVAN

CC# 10661854 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-120-6-10082**

Doc: ESCRITURA 2519 DEL 12-06-2014 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORTEGA RUANO ARNOI IVAN

CC# 10661854 X

**A: SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE POPAYÁN

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510157459122959146**

**Nro Matrícula: 120-195309**

Página 4 TURNO: 2025-120-1-85889

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 03:31:11 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

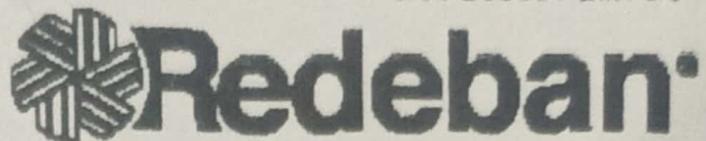
**TURNO: 2025-120-1-85889**      **FECHA: 15-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**JADHY MILENA MERA BENAVIDES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

9.90 230901 EMVCO



NOV 05 2025 11:56:05 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**MULTIPAGAS MOBIL EL FA  
TRV 9 6N77 BRR BELALCAZ**

**C. UNICO: 3007029409 TER: BBBBV365**

**RECIBO: 040493**

**RRN: 041033**

**RECAUDO**

**APR: 236427**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 000000000000000080143317**

**VALOR \$ 300.000**

**TU CORRESPONSAL BÁNCRIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCIÓN.**

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

\*\*\* **COMERCIO** \*\*\*