



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	11/11/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP		
<b>Barrio</b>	VALLE DEL ORTIGAL		
<b>Ciudad</b>	Popayán		
<b>Departamento</b>	Cauca		
<b>Propietario</b>	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 \$127,381,200 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones trescientos ochenta y un mil doscientos).

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	60	M2	\$344,620.00	16.23%	\$20,677,200.00
Area Construida	primer piso	60	M2	\$1,778,400.00	83.77%	\$106,704,000.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$127,381,200

Valor en letras  
Ciento veintisiete millones trescientos ochenta y un mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
RAANro: AVAL-34571272 C.C: 34571272  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-18 11:51:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,820,000	1,820,000	Valor del avalúo en UVR	354,094.96
Proporcional	0	109,200,000	Valor asegurable	127,381,200
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de transferencia, anotación 003. Especificación: derecho de preferencia, anotación 004. Especificación: patrimonio de familia, anotación 005

Observación

**General:** Al inmueble se llega así: se toma la variante Norte sur hasta la glorieta de ingreso a la Carrera 52 hasta la manzana 19 **Distribución del inmueble:** el inmueble de un piso consta de sala comedor, cocina, dos alcobas, un baño social y zona de ropas con patio interior. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.  
**Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de transferencia, anotación 003. Especificación: derecho de preferencia, anotación 004. Especificación: patrimonio de familia, anotación 005  
**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje  
**Entorno:** Se encuentra como sitios de interés inmediato, Parque principal con zona de juegos, Centro recreativo Guayacán de Comfacaucá, presenta vía vehicular pavimentada sobre la manzana y vía

peatonal frente a inmueble.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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.

Código	LRCAJA-80143317	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CRISTIAN MAURICIO MARTÍNEZ CASTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80143317	Teléfono	3103348424
Email	cm8948824@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ARNOL IVAN ORTEGA RUANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10661854	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 53 C # 2 - 40 LT CON CASA NUM 7 MZ UNIFAMILIAR 19 M 19 PROYECTO VALLE DEL ORTIGAL VIP				
Conjunto	Valle del ortigal				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VALLE DEL ORTIGAL	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<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 ropas 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>				

<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</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
<b>Forma Geométrica</b>	rectangular	<b>Frente</b>	6		
<b>Fondo</b>	10	<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 observó 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.				

Acuerdo Decreto	06 de 2002 Pot Popayan
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbana
Uso Principal Norma	Residencial AR-1
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	No registra
Uso Prohibido Norma	NA
Tratamiento	na
Actuaciones Estrategicas	NA
Indice DeOcupacion	80%
Indice DeContruccion	200%
Antejardin	1.50 a 2.0
AislamientoPosterior	5
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	dos pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta susceptibilidad de inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no presenta
Patrimonio	no presenta
Observaciones Reglamentación urbanística:	

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	0107000000124000700000	LOTE CON CASA NÂ° 7 MANZANA UNIFAMILIAR 19 (M-19)	
Observación	<b>NOTA:</b> Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:			
	Especificación: prohibición de transferencia, anotación 003.			
	Especificación: derecho de preferencia, anotación 004.			
	Especificación: patrimonio de familia, anotación 005			

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana



Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se encuentra como sitios de interés inmediato, Parque principal con zona de juegos, Centro recreativo Guayacán de Comfacauca, presenta vía vehicular pavimentada sobre la manzana y vía peatonal frente a inmueble.				

<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>	ladrillo a la vista	<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>	2014	<b>Edad Inmueble</b>	11 aÑ±os	<b>Vida útil</b>	100
<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

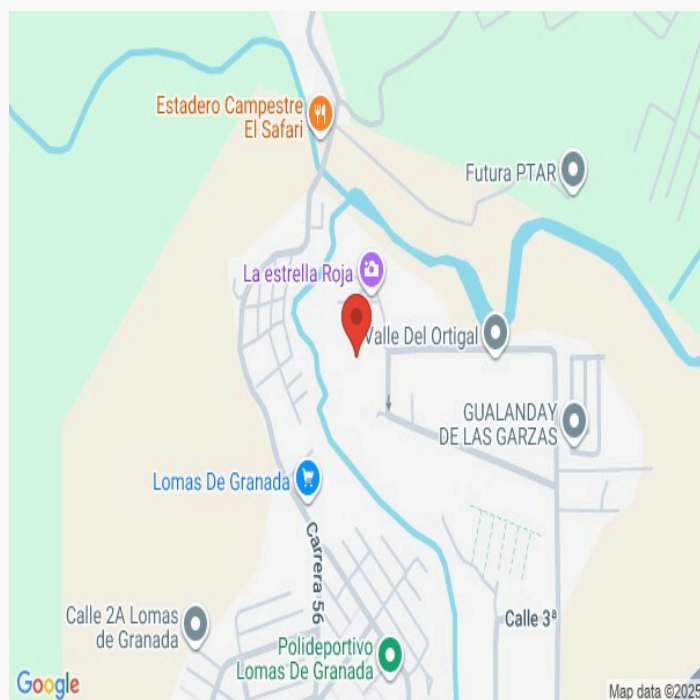
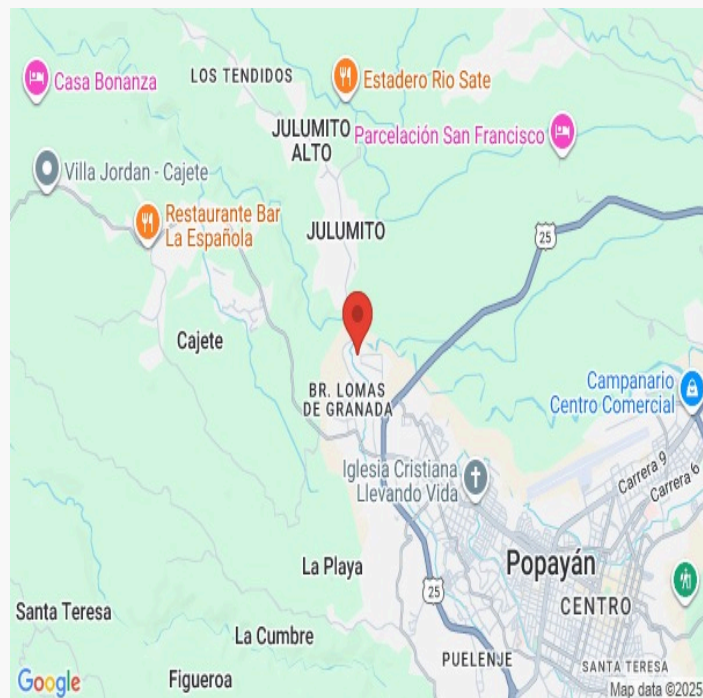
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</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	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 : 2° 27' 54.4134''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.6434082  
GEOGRAFICAS : 76° 38' 36.2682''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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	3162939127	60	60	\$1,800,000	\$108,000,000
3	lomas de granada	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	312 8347734	72	72	\$2,050,000	\$147,600,000
4	rincon 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 TAMANO	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	\$23,400,000	\$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	ADOPTADOM2	\$344,618.00	AREA	60	TOTAL	\$20,677,080.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,778,400.00	AREA	60	TOTAL	\$106,704,000.00
VALOR TOTAL	\$127,381,080.00					

**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 intervinientes de la misma.

ítem 1. factores de homologación : Neg. 0.95 por ser usado, Tamaño: 1 por ser similar con inmueble avaluado, Ubicación: 1 por ser ubicación similar al inmueble avaluado

**Enlaces:**

1.-<https://www.inmohabitat.com/propiedad/valle-del-ortigal/>

2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1297341928438922/?rclid=9rl10MXBsyLS39vY&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1D193NcNad%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/1297341928438922/?rclid=9rl10MXBsyLS39vY&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1D193NcNad%2F#)

3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1601124207-casa-lomas-de-granada-popayan-JM#polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=47&type=item&tracking\\_id=e773f962-6c1d-4966-8335-e0144a2f36bc](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1601124207-casa-lomas-de-granada-popayan-JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=47&type=item&tracking_id=e773f962-6c1d-4966-8335-e0144a2f36bc)

4.-<https://geainmobiliaria.co/casa-venta-centro-popayan/6171612>

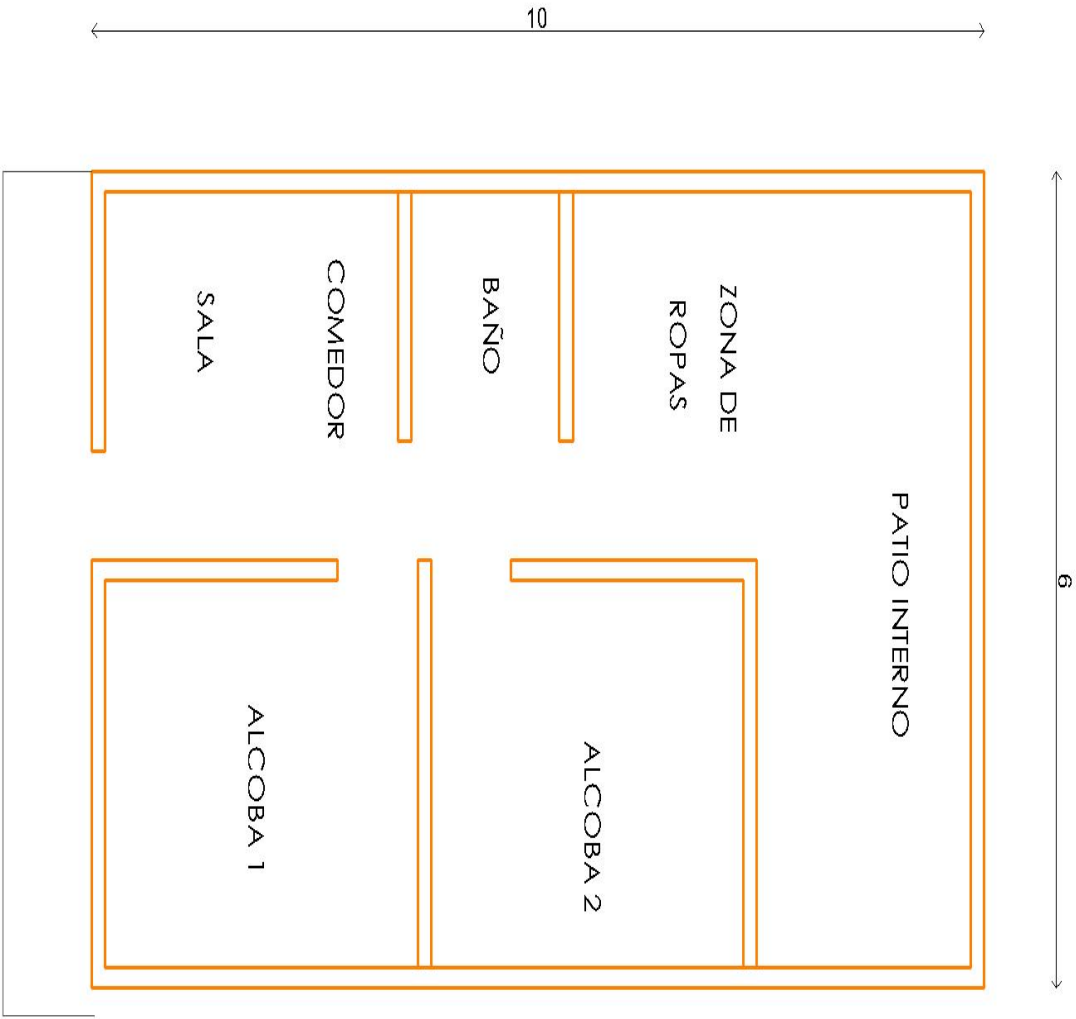
casa construcción

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$2,366,000
Valor reposición M2	\$141,960,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,366,000
Fuente	construdata 215
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,011,100
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	11.57 %
Valor reposición depreciado	\$1,778,416
Valor adoptado depreciado	\$1,778,400
Valor total	\$106,704,000

Observaciones: Se toma valor de referencia de Construdata 215, región Cali, vivienda unifamiliar vis, de acuerdo con el mercado el precio de m2 es de \$2.180.000, pero el inmueble objeto de este avalúo no presenta acabados en pisos y las ofertas tenidas en cuenta si presentan acabados en piso.

Plano





Vía frente al inmueble



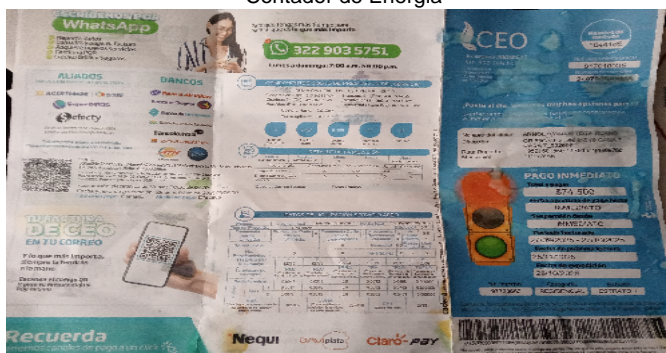
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



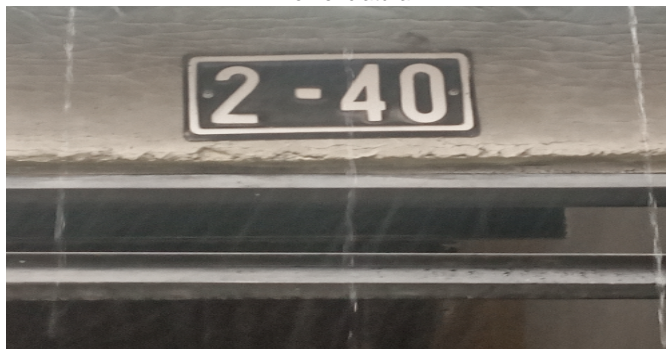
Contador de Gas



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

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

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

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

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



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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80143317**



PIN de Validación: c08d0b3c



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

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

El(la) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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 Auto regulador 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 de 2015 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**

Pagina 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 POPAYAN, 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 DEENGLOBE 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**

Pagina 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 COMPRAVENTA 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.

**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

**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# 8300558977 X**

**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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE POPAYAN**  
**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 ARNOL 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\***

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

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

**Nro Matrícula: 120-195309**

Pagina 4 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

**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**

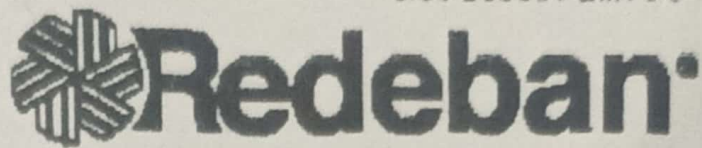
**FECHA: 15-10-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**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**

**APRO: 236427**

**RECAUDO**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 000000000000000080143317**

**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.

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