



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCJLEASING-1061793470**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 55 NORTE # 22 - 80 PQDRO P 155 CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO,CALLE 55 N #22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO		
Barrio	CALIBIO		
Ciudad	Popayán		
Departamento	Cauca		
Propietario	MERCEDES URIBE CORREA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: YIBE YESID JALVIN PIZO

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 **MERCEDES URIBE CORREA** ubicado en la CL 55 NORTE # 22 - 80 PQDRO P 155 CIUADELA LLANOS DE CALIBIO, CALLE 55 N #22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUADELA LLANOS DE CALIBIO CALIBIO, 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 \$176,902,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y seis millones novecientos dos mil).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	64	M2	\$2,203,000.00	79.70%	\$140,992,000.00
Area Privada	Parqueadero	13.30	M2	\$2,700,000.00	20.30%	\$35,910,000.00
TOTALES					100%	\$176,902,000
Valor en letras Ciento setenta y seis millones novecientos dos mil Pesos Colombianos						

Perito actuante

FRANCIA MARIETA

FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA  
RAA Nro: AVAL-34571272  
C.C: 34571272

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	176,902,000.00
Proporcional	0	176,902,000	Valor asegurable	176,902,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCJLEASING-1061793470	Propósito	Leasing	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	YIBE YESID JALVIN PIZO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061793470	Teléfono	3145500763
Email	yibe.jalvin@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MERCEDES URIBE CORREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	42876160	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 55 NORTE # 22 - 80 PQDRO P 155 CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO,CALLE 55 N #22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO				
Conjunto	CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO				
Ciudad	Popayán	Departamento	Cauca	Estrato	4
Sector	Rural	Barrio	CALIBIO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CL 55 NORTE # 22 - 80 PQDRO P 155 CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO,CALLE 55 N #22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> SOBRE LA VARIANTE NORTE, SECTOR DE CALIBIO SENTIDO NORTE SE TOMA LA CALLE 55 NORTE HACIA EL ONJUNTO CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Cuarto																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	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): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.70</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.63</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	63.70	AREA PRIVADA	M2	57.63	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>64</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>79305000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	64	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	79305000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	63.70																											
AREA PRIVADA	M2	57.63																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	64																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	79305000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2																												
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2																												
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 06 de 2000 Pot Popayán																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3223	EscrituraDePropiedad	25/10/202	SEGUNDA	Popayán

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
120-222523	17/04/2024	0.2697	010102770809901	apartamento
120222741	17/04/2024	0.0018	010102771027901	paqueadero

Observación

No presenta limitaciones al dominio de acuerdo con el certificado de tradición suministrado, en ninguno de los dos apartamento y parqueadero.  
**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
155	Común uso exclusivo	120--222741	13.30	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

Observación

DEL ENTORNO

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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	Pavimento flexible	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4967		Fecha escritura	18/12/2017	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	Popayan	
Valor administración	176000	Total unidades	384	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 4967, Fecha escritura: 18/12/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Popayan, Administración: 176000, Total unidades: 384, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				



ESTRUCTURA					
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 construcción					
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

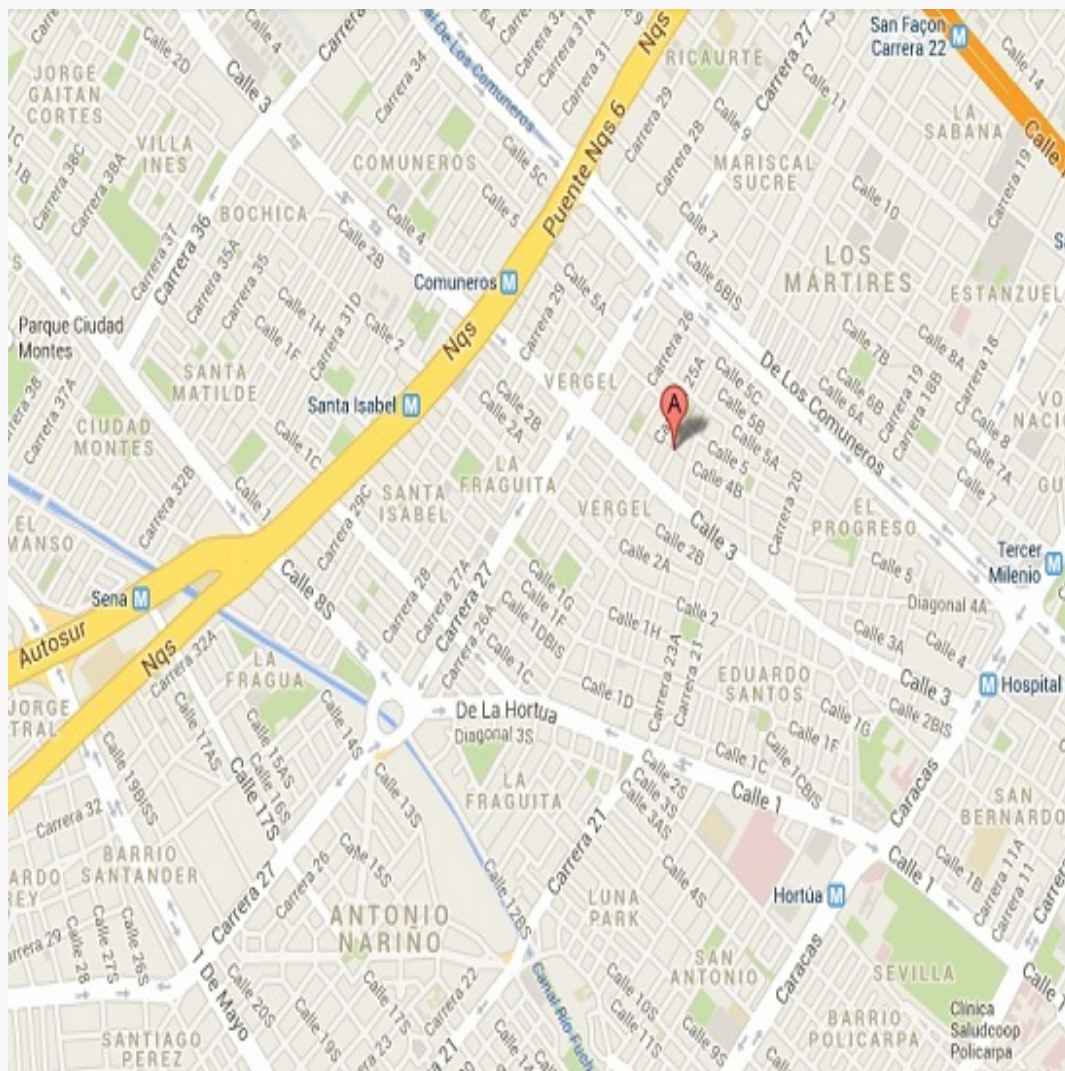
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, acabados de yeso en el techo, puertas en madera y ventanería en aluminio, baños enchapados con division en vidrio templado, baño principal con mueble y lavamanos, closets en las dos alcobas y bibliotea y mueble bajo en estudio, cocina integral con mesón en granito.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 55 NORTE # 22 - 80 PQDRO P 155 CIUADELA LLANOS DE CALIBIO, CALLE 55 N  
#22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUADELA LLANOS DE CALIBIO | CALIBIO |  
Popayán | Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.496139

GEOGRAFICAS : 2° 29' 46.0998''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.571012

GEOGRAFICAS : 76° 34' 15.6426''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Llanos de Calibio	8	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$35,000,000		\$	\$2,359,882.01	3166289389
2	Llanos de Calibio	1	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$35,000,000		\$	\$2,277,459.66	314 8024125
3	Llanos de Calibio	5	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$35,000,000		\$	\$2,125,000.00	3014249748
4	Llanos de Calibio	1	\$174,990,000	0.95	\$166,240,500	1	\$35,000,000		\$	\$2,050,632.81	3196628041
Del inmueble		Cuarto		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	63.70	57.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,359,882.01
2	3	63.70	57.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,277,459.66
3	5	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,125,000.00
4	3	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,050,632.81
									PROMEDIO	\$2,203,243.62
									DESV. STANDAR	\$140,778.47
									COEF. VARIACION	6.39%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,344,022.09	TOTAL	\$150,017,413.48
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,062,465.15	TOTAL	\$131,997,769.88
VALOR TOTAL	\$140,992,000.00			

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 intervinientes de la misma.

item 1. factores de homologacion : 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/property/apartamento-llanos-de-milano/>

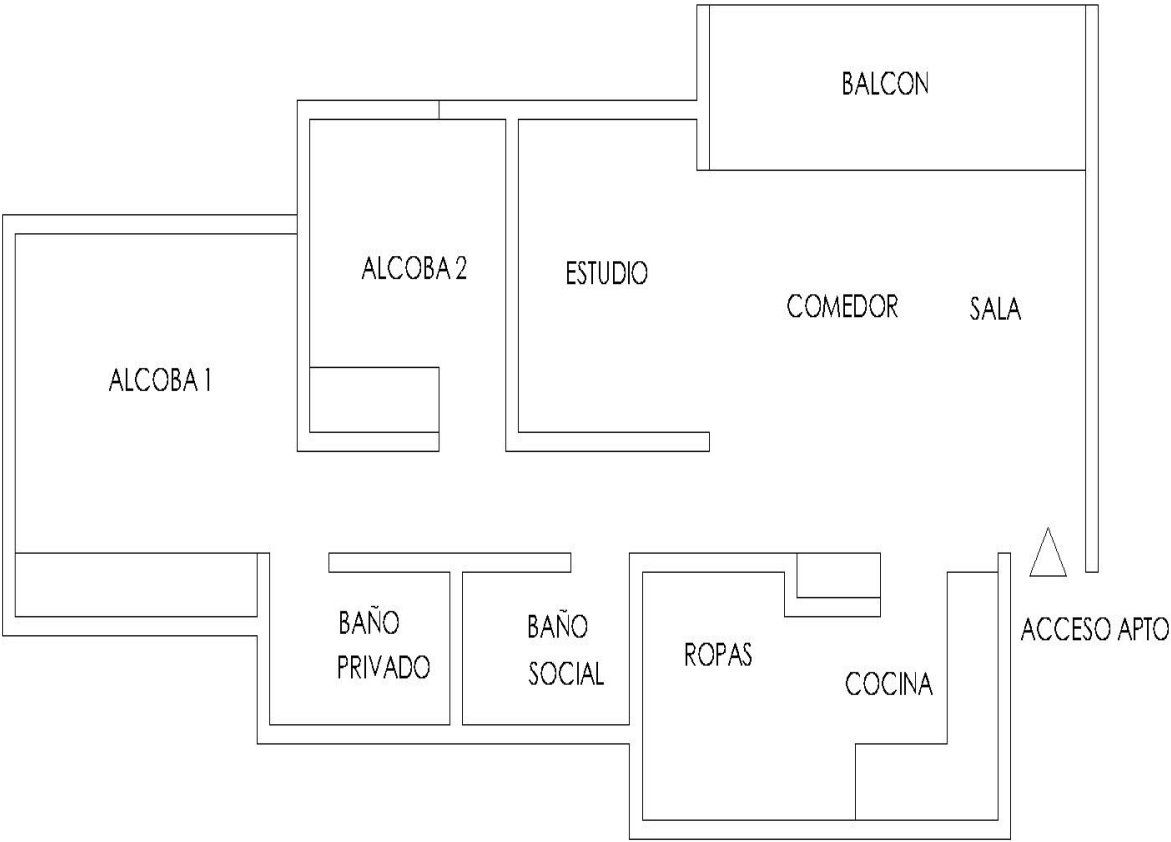
2-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9572-9e94-18f3b1c-9a446426b3e3-7d4e>

3-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-37f6-d810d4f2a5-b6ab-2f15b18b-bfa9?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=58db2654-881c-4f02-8f10-f91cd00bb637](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-37f6-d810d4f2a5-b6ab-2f15b18b-bfa9?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=58db2654-881c-4f02-8f10-f91cd00bb637)

4-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b7a-9fa440e0ef2-91b8-487ed497-859f?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=c65c6077-2577-4b9a-9866-2a3d48b20f8a](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b7a-9fa440e0ef2-91b8-487ed497-859f?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=c65c6077-2577-4b9a-9866-2a3d48b20f8a)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



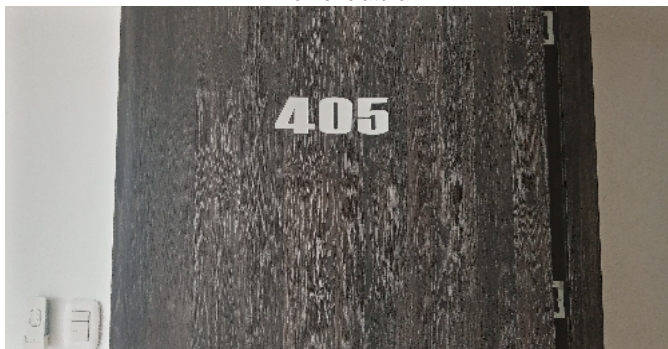
Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor





## FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



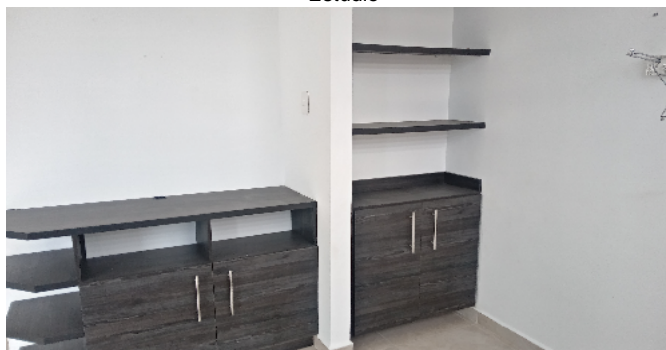
Balcón



Estudio



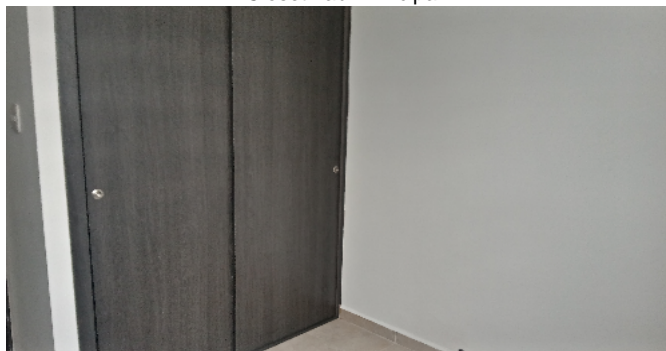
Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



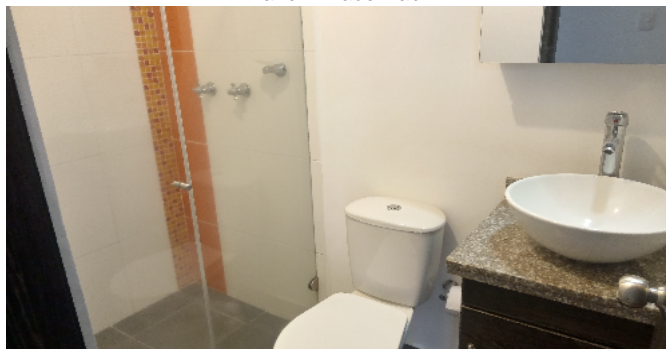


## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



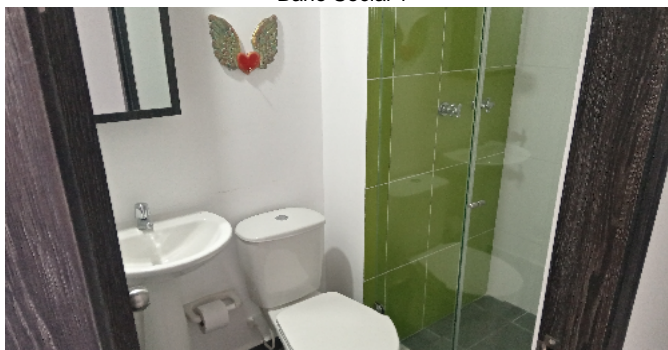
Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Puerta de entrada



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**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 --- **Etapas:** 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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 LRCJLEASING-1061793470**



PIN de Validación: **acdf024e**



**RAA**  
Registro Abierto de Avaluadores

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



**ANA**  
Asociación Nacional de Avaluadores

<https://www.ana.org.co>  
Calle 99 No 7A - 37. 050.300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 588 67 66  
A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 08 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-34571272**.

RAA AVALUO: LRCJLEASING-1061793470 M.I.: 120222741

En la expedición de este certificado al registro del señor(a) **FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA** se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acústica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado.

**Fecha de inscripción**  
08 Mar 2020

**Regimen**  
Regimen Residencial

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: **POPAYÁN, CAUCA**  
 Dirección: **CALLE 5 N 10-28 INT 101**  
 Teléfono: **3122653188**  
 Correo Electrónico: **maritaa751028@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(a) señor(a) **FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(a) 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

Página 1 de 2

PIN de Validación: **acdt024e****Avaluadores - ANA**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda 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****acdt024e**

**RAA AVALUO LRCJLEASING-1061793470 M.I.: 120222741**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pasa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal