



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo

## 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: 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



### 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 CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO, CALLE 55 N #22-80 APARTAMENTO 405, TORRE D, CIUDADELA 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      |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$176,902,000</b> |

Valor en letras

Ciento setenta y seis millones novecientos dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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<br>proporcional             |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |         |              |                                  |                |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |         |              |                                  |                |
| <b>Observación</b>                  |         |              |                                  |                |

## GENERAL

|   |   |                      |  |                      |                 |
|---|---|----------------------|--|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCJLEASING<br>-1061793470  | <b>Propósito</b>     | Leasing                                | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |  |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                      |  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7                     | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |  |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | YIBE YESID JALVIN PIZO  |                      |  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1061793470                             | <b>Teléfono</b>      | 3145500763      |
| <b>Email</b>                                | yibe.jalvin@correo.policia.gov.co   |                      |  |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |  |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | MERCEDES URIBE CORREA   |                      |  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 42876160                               | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |  |                      |                 |
| <b>Dirección</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   |                      |  |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | CIUDADELA LLANOS DE CALIBIO   |                      |  |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Popayán   | <b>Departamento</b>  | Cauca                                  | <b>Estrato</b>       | 4               |
| <b>Sector</b>                               | Rural   | <b>Barrio</b>        | CALIBIO                                | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento   | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda<br>Interes<br>Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <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

|  |   |                      |                        |                          |              |
|--|---|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | Cuarto                 |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar   | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <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>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <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> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2  | 63.70                | AREA                   | M2                       | 64           |
| AREA PRIVADA                           | M2  | 57.63                | AVALUO CATASTRAL 2024  | PESOS                    | 79305000     |
| AREA LIBRE PRIVADA                     | M2  | 0                    |                        |                          |              |
| AREA LIBRE COMUN                       | M2  | 0                    |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2  |                      | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       |              |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2  |                      | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       |              |
| <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.  |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura<br/> <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> acuerdo 06 de 2000 Pot Popayán</p>  |                      |                        |                          |              |

## 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  | parqueadero |

### 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(mts <sup>2</sup> ) | 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           |

|                           |   |                         |    |                        |    |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>vigilancia</b>         |   |                         |    |                        |    |
| <b>Zonas verdes</b>       | Si  | <b>Shut</b>             | Si | <b>Citófono</b>        | Si |
| <b>Aire acondicionado</b> | No  | <b>Teatrino</b>         | No | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>               | No  | <b>Bomba eyectora</b>   | No | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b>        | No  | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>        | No  | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>           | Si  | <b>Ascensores</b>       | Si | <b>#Ascensores</b>     | 2  |
| <b>#Sótanos</b>           | 1   |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b>        | 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        |
| Closest        | 3 | Baños privados | 1  | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 1  | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas     | 1  | Local           | 0        |
| Balcón         | 1 | Jardín         | No | Zona verde      | No       |

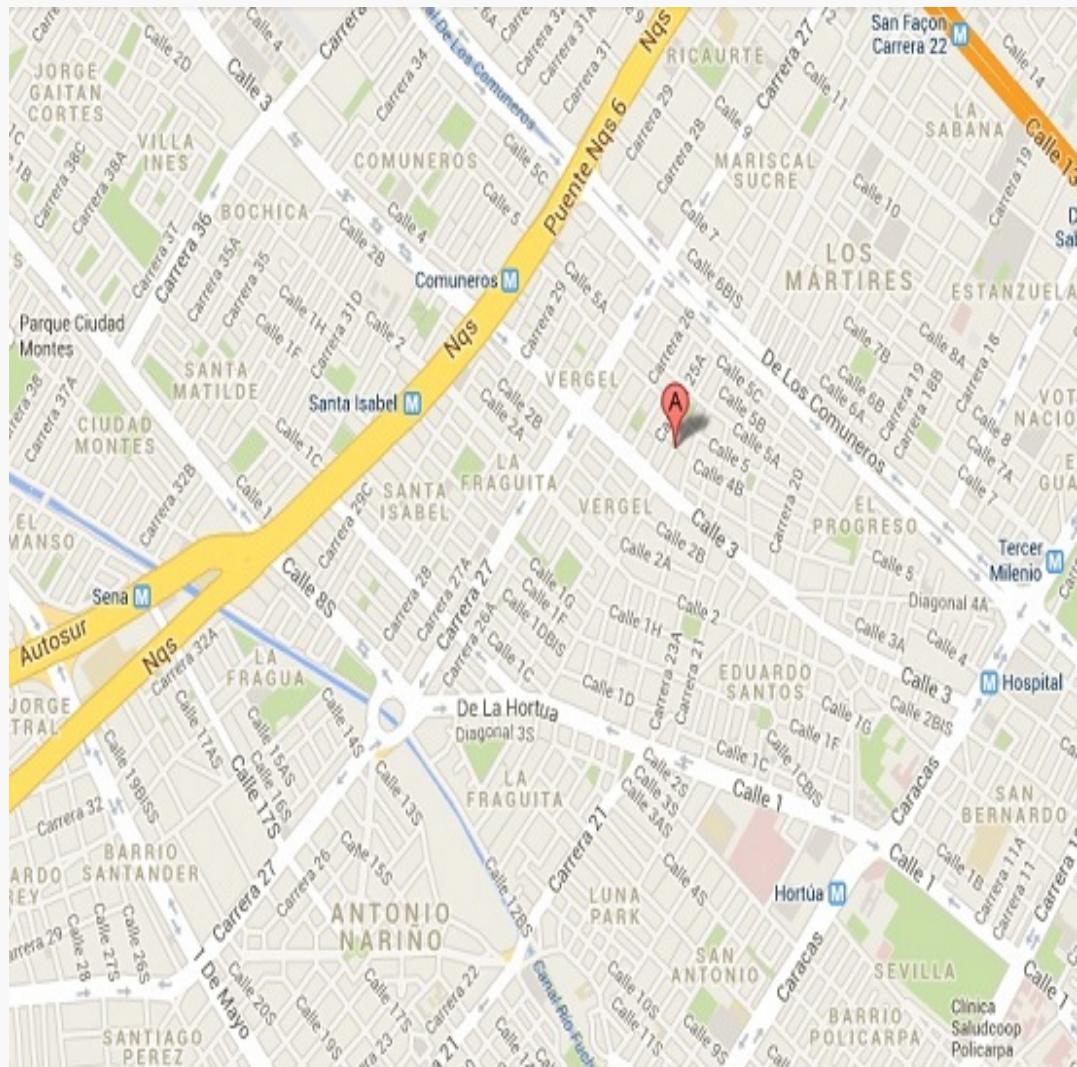
|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 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 división en vidrio templado, baño principal con mueble y lavamanos, closets en las dos alcobas y biblioteca y mueble bajo en estudio, cocina integral con mesón en granito. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**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 | CALIBIO | Popayán | Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.496139  
GEOGRAFICAS :  $2^{\circ} 29' 46.0998''$

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.571012  
GEOGRAFICAS :  $76^{\circ} 34' 15.6426''$

## 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  |
| <b>Del inmueble</b> |                   | <b>Cuarto</b> |               |      |                | <b>1</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| # | 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 |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | \$2,203,243.62 |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | \$140,778.47   |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | 6.39%          |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,344,022.09   | <b>TOTAL</b> | \$150,017,413.48 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,062,465.15   | <b>TOTAL</b> | \$131,997,769.88 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$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 interviniéntes de la misma.

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

**Enlaces:**

1-<https://www.inmhabit.com/property/apartamento-llanos-de-milano/>

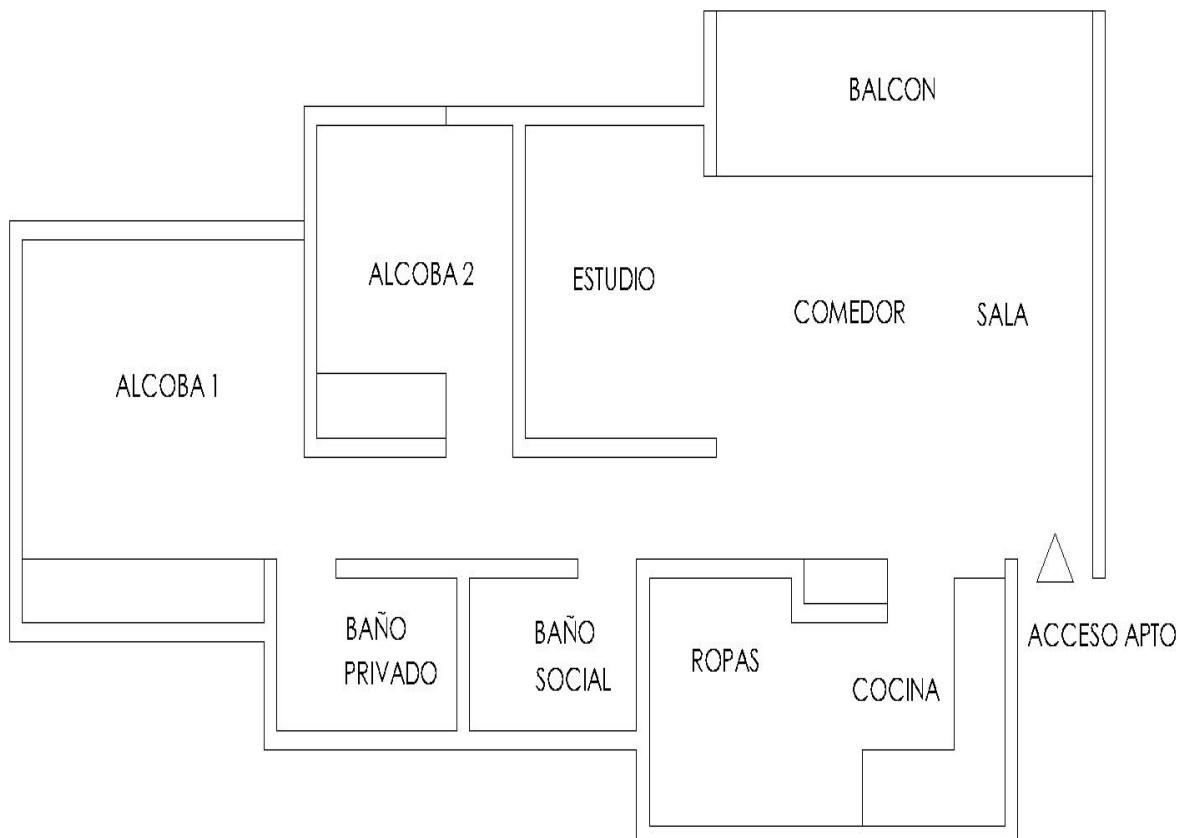
2-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9572-9e94-18f3b1c-9a446426b3e3-7d4e>

3-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-37f6-d810d4f2a5-b6ab-2f15b18b-bfa9?page=1&pos=0&sec=1&or=2&pvrid=58db2654-881c-4f02-8f10-f91cd00bb637>

4-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b7a-9fa440e0ef2-91b8-487ed497-859f?page=1&pos=1&sec=1&or=2&pvrid=r65c6077-2577-4b9e-9966-2e3d48b20ff8>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

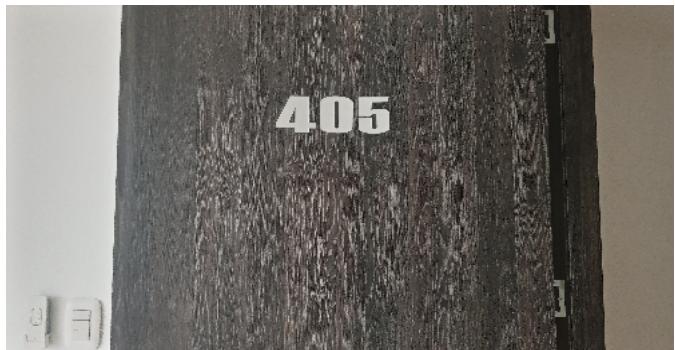


Fachada del Inmueble



## 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

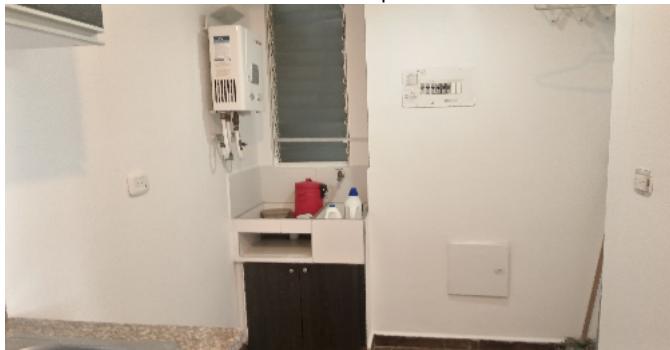
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



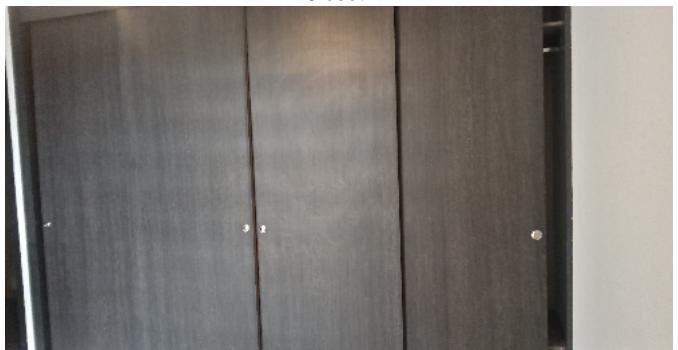
Baño Privado Hab 1



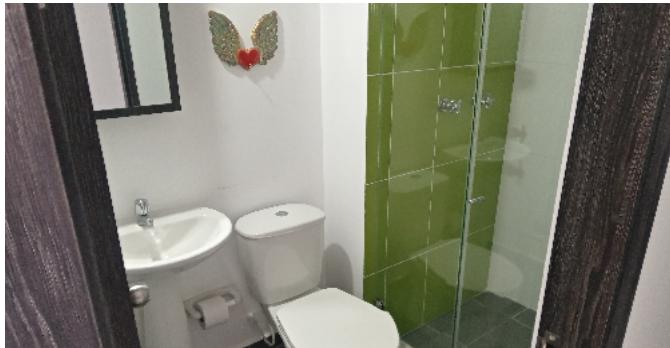
Habitación 2



Guardarropa 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 --- 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.

## 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 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES 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 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 LRCJLEASING-1061793470**



PIN de Validación: ecdf0a4e



Registro Abierto de Avaluadores

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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá 100 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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 08 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34571272.

Al momento de la expedición de este certificado al registro del señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA se encuentra AVALUADO: LRCJLEASING-1061793470 M.I.: 120222741

#### Categoría 1: Inmuebles Urbanos

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Mar 2020

Regímenes  
Regímenes Aprobados

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

Ciudad: POPAYÁN, CALI  
Dirección: CALLE 5 N 10-28 INT 101  
Teléfono: 3122953198  
Correo Electrónico: marieta751028@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(s) señor(a) FRANCIA MARIETA CABRERA TEJADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 34571272. El(s) 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



PIN de Validación: ec0f0a4e



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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 factor 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ec0f0a4e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal