



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-9924058**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	29/12/2022
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 52C 55-60 ED MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA PLANTA QUINTO PISO APTO 502		
<b>Barrio</b>	Barrio Perez		
<b>Ciudad</b>	Bello		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	JYM CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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: ARLEY LOAIZA TORRES

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 **JYM CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S** ubicado en la CALLE 52C 55-60 ED MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA PLANTA QUINTO PISO APTO 502 Barrio Perez, de la ciudad de Bello.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$168,686,384.76 pesos m/cte (Ciento sesenta y ocho millones seiscientos ochenta y seis mil trescientos ochenta y cuatro).

Atentamente,

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 502	59.94	M2	\$2,814,254.00	100.00%	\$168,686,384.76
TOTALES					100%	\$168,686,384.76
Valor en letras						
Ciento sesenta y ocho millones seiscientos ochenta y seis mil trescientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAA Nro: AVAL-21429294  
C.C: 21429294

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,814,254	Valor del avalúo en UVR	168,686,384.76
Proporcional	33,737,277	134,949,108	Valor asegurable	134,949,108
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No cuenta con condiciones de habitabilidad, está en un avance del 85% aproximadamente, le faltas puertas, ventanas y parte de los acabados, además le falta el contador de energía.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura.</b> Limitación al dominio 6 hipoteca abierta, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO. El sector del Barrio Pérez donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos , zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. Escritura: 2425, Fecha escritura: 27/05/2021, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 17, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba			

eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Se encontró una estructura nueva con aproximadamente 1 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación. NOTA: El apartamento se encuentra en el momento en las terminaciones de la obra blanca, instalación de closet, y cocina, se entrega totalmente terminado.

GENERAL					
Código	LRCAJA-9924058	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	ARLEY LOAIZA TORRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9924058	Teléfono	3225131372
Email	javierpropiedades26@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JYM CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9013637408	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 52C 55-60 ED MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA PLANTA QUINTO PISO APTO 502				
Conjunto	ED MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Barrio Perez	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	piso 5																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>59.94</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.94</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	59.94	AREA PRIVADA	M2	59.94	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>28074000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	28074000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	59.94																					
AREA PRIVADA	M2	59.94																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	0																					
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	28074000																					
<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>59.94</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>59.94</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.94	AREA LIBRE MEDIDA	M2	59.94	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.94</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.94</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.94	AREA LIBRE PRIVADA	M2	59.94
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.94																					
AREA LIBRE MEDIDA	M2	59.94																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.94																					
AREA LIBRE PRIVADA	M2	59.94																					
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:	ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 3 PROPIEDAD HORIZONTAL. BELLO																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2425	EscrituraDePropiedad	27/05/2021	Octava	Medellín

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5511809	16/12/2022	6.42	Sin información	APTO 502 PISO 5

Observación	Limitación al dominio 6 hipoteca abierta, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.
-------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.
-------------	-----------------------------------

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
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	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector del Barrio Pérez donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos , zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2425		Fecha escritura	27/05/2021	
Notaria escritura	Octava		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	17	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	6	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No



		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2425, Fecha escritura: 27/05/2021, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 17, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2021	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución C1L-541-2017 , Curaduría primera del Municipio de Bello				
Observación	Se encontró una estructura nueva con aproximadamente 1 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

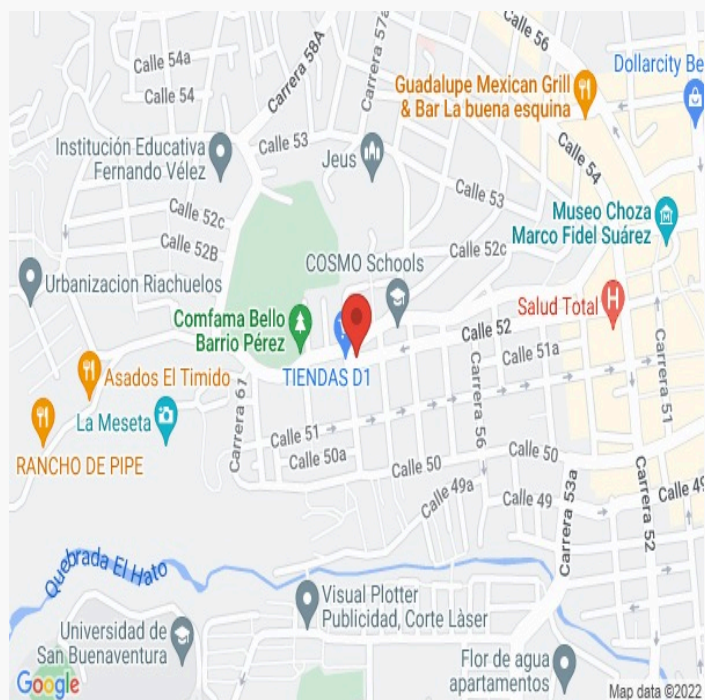
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, 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	Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación. NOTA: El apartamento se encuentra en el momento en las terminaciones de la obra blanca, instalación de closet, y cocina, se entrega totalmente terminado.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 52C 55-60 ED MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA PLANTA QUINTO PISO APTO 502 | Barrio Pérez | Bello | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3351469

GEOGRAFICAS : 6° 20' 6.5292''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5652592

GEOGRAFICAS : 75° 33' 54.9318''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO PEREZ BELLO ANTIOQUIA	4	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,833,333.33	3114358226
2	BARRIO EL ROSARIO BELLO ANTIOQUIA	5	\$165,000,000	1	\$165,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,750,000.00	3017627481
3	BARRIO EL ROSARIO BELLO ANTIOQUIA	4	\$190,000,000	1	\$190,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,166,666.67	3216340532
4	BARRIO PEREZ BELLO ANTIOQUIA	2	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,807,017.54	3122768710
Del inmueble		piso 5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	60	60	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,691,666.66
2	3	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,750,000.00
3	2	60	60	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,008,333.34
4	10	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,807,017.54
1 años										
									PROMEDIO	\$2,814,254.39
									DESV. STANDAR	\$137,689.73
									COEF. VARIACION	4.89%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,951,944.12	TOTAL	\$176,939,530.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,676,564.65	TOTAL	\$160,433,285.15
VALOR TOTAL	\$168,686,384.76			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudad-nipua-2-habitaciones-2-banos/10899-M3801689">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudad-nipua-2-habitaciones-2-banos/10899-M3801689</a>	2- <a href="https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1270838">https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1270838</a>	3- <a href="https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1208836">https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1208836</a>	4- <a href="https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1264118">https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xid=1264118</a>



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



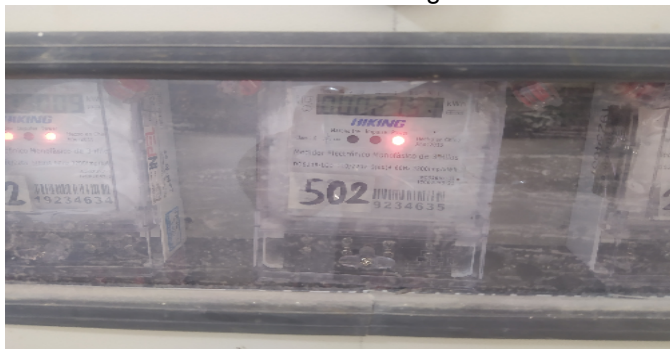
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS

Habitación Principal



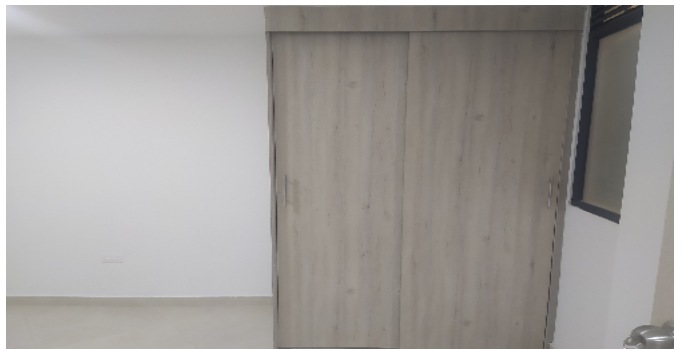
Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1





## 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. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** a-) **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. ----- b-) **Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** a-) **Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** a-) **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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- b-) **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 SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-9924058



PIN de Validación: b8a40aba



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com



PIN de Validación: b8a40aba



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294.**

**El(La) Señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8a40aba**

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221216286369429584**

**Nro Matrícula: 01N-5511809**

Página 1 TURNO: 2022-278082

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 07:37:06 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 01-09-2021 RADICACIÓN: 2021-35000 CON: ESCRITURA DE: 11-08-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PLANTA QUINTO PISO APARTAMENTO 502 CON AREA DE 59.94 M2, INCLUYE BALCON 2.11 M2 CON COEFICIENTE DE 6.42% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2425 DE FECHA 27-05-2021 EN NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIERON: JOHN LEON LOPERA GUTIERREZ Y J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S. , EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIOZNTAL, ASI: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.UN DRECHO DEL 80%, POR COMPRA A JOHN LEON LOPERA GUTIERREZ, MEDIANTE ESCRITURA 2425 DEL 27-05-2021, DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-08-2021, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830. \*ADQUIRIO: FIDEL DE JESUS CATA/O, POR COMPRA DERECHO DEL 50% A DOLLY RUBY CORREA, MEDIANTE ESCRITURA 723 DEL 21-07-2020, DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-07-2020, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830. \*ADQUIRIERON: LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE LOS SE/ORES JOHN LEON LOPERA GUTIERREZ Y DOLLY RUBY CORREA VILLA, POR COMPRA A YOHN JADER BEDOYA MUNERA, SEGUN ESCRITURA 911 DEL 12-02-2019, DE LA NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-2019, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830. \*ADQUIRIO: YOHN JADER BEDOYA MUNERA, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE MARLENE INES MUNERA GUTIERREZ, POR ESCRITURA 3108 DEL 11-11-2015, DE LA NOTARIA 23 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20-01-2016, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830. \*ADQUIRIO: MARLENE (SIC) MUNERA GUTIERREZ, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE WILLIAM BEDOYA, MEDIANTE ESCRITURA 2606 DEL 29-09-2010, DE LA NOTARIA 23 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-02-2011, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830. ADQUIEREN: MARLENE INES (SIC) MUNERA GUTIERREZ Y WILLIAM BEDOYA, POR COMPRA A ALBERTO BEDOYA DE FRANCO, SEGUN ESCRITURA 3015 DEL 26-11-1984, DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 10-01-1985, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-149830; O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.YGC

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE 52C 55-60 EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE LUNA CLARA P.H PLANTA QUINTO PISO APARTAMENTO 502

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**

01N - 149830

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-12-2019 Radicación: 2019-59176

Doc: ESCRITURA 8968 del 06-11-2019 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221216286369429584**

**Nro Matrícula: 01N-5511809**

Pagina 2 TURNO: 2022-278082

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 07:37:06 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO(\$10.000.000)

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

DE: CORREA VILLA DOLLY RUBY	CC# 43800118	X
DE: LOPERA GUTIERREZ JOHN LEON	CC# 98575238	X
A: RAMIREZ QUINTERO JOSE BERTULIO	CC# 18158206	X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-35000

Doc: ESCRITURA 2425 del 27-05-2021 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: LOPERA GUTIERREZ JOHN LEON	CC# 98575238	X 20%
DE: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.	NIT# 9013637408	X 80%

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-35000

Doc: ESCRITURA 2425 del 27-05-2021 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y OTROS

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

DE: LOPERA GUTIERREZ JOHN LEON	CC# 98575238	20%
DE: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.	NIT# 9013637408	80%
A: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.	NIT# 9013637408	X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-35000

Doc: ESCRITURA 2425 del 27-05-2021 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$8,176,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA, CONTENIDA EN LA ESCRITURA 8968/19, NOTARIA 18 DE MEDELLIN, ANOTACION 11, EN ESTE Y OTROS

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

DE: RAMIREZ QUINTERO JOSE BERTULIO	CC# 18158206
A: CORREA VILLA DOLLY RUBY	CC# 43800118
A: LOPERA GUTIERREZ JOHN LEON	CC# 98575238

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-08-2021 Radicación: 2021-35003

Doc: ESCRITURA 3699 del 22-07-2021 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA ANOTACION ANTERIOR, EN CUANTO A QUE EL LOTE COMPRENDE TAMBIEN UN AREA DE TERRAPLEN, LA CUAL SE INCLUYE Y SE DESCRIBE EL 1. PISO APTO COMO DEBE SER, SE INDICA EL NOMBRE CORRECTO DE UNO DE LOS DEUDORES Y SE DESCRIBE LOS APTOS, QUE SOPORTAN LA HIPOTECA Y CUALES SE DESAFECTAN

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

DE: CORREA VILLA DOLLY RUBY	CC# 43800118
-----------------------------	--------------



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221216286369429584**

**Nro Matrícula: 01N-5511809**

Página 3 TURNO: 2022-278082

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 07:37:06 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 última página

DE: LOPERA GUTIERREZ JOHN LEON

CC# 98575238

DE: RAMIREZ QUINTERO JOSE BERTULIO

CC# 18158206

DE: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.

NIT# 9013637408 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-2021 Radicación: 2021-46175

Doc: ESCRITURA 6155 del 24-09-2021 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y DOS MAS

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

DE: J & M CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.S.

NIT# 9013637408 X

A: RESTREPO CARDENAS HERNAN DE JESUS

CC# 70576883

A: RESTREPO CARDENAS MARGOTH

CC# 43085998

A: RESTREPO TABORDA JUAN ESTEBAN

CC# 1037266684

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '6'

La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-278082

FECHA: 16-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DAVID GOMEZ ARANGO