



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCASA-1073971448

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                    | 27/04/2023 |
|------------------|--|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía    |            |
| Dirección        | CARRERA 52 # 89 - 15 INT. 0307 EDIFICIO TORRE LUNA |            |
| Barrio           | Aranjuez   |            |
| Ciudad           | Medellín   |            |
| Departamento     | Antioquia  |            |
| Propietario      | JUAN SEBASTIAN ROJAS ORJUELA                       |            |

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: EDIER ALBERTO MORALES

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 **JUAN SEBASTIAN ROJAS ORJUELA** ubicado en la CARRERA 52 # 89 - 15 INT. 0307 EDIFICIO TORRE LUNA Aranjuez, de la ciudad de Medellín.

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 \$138,700,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones setecientos mil).

Atentamente,



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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área   | Descripción     | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-----------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | Apartamento 307 | 38   | M2     | \$3,650,000.00 | 100.00%     | \$138,700,000.00        |
| <b>TOTALES</b> |                 |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$138,700,000.00</b> |

Valor en letras  
Ciento treinta y ocho millones setecientos mil 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               | 0         | Valor del avalúo en UVR          | 138,700,000.00 |
| Proporcional                        | 0               | 0         | Valor asegurable                 | 0              |
| % valor<br>proporcional             | 100             |           | Tiempo esperado comercialización | 6              |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |                 |           |                                  |                |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |                 |           |                                  |                |
| <b>Observación</b>                  |                 |           |                                  |                |

## GENERAL

|   |  |                      |                 |                       |                 |
|---|--|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCASA-10739714<br>48  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14     | <b>Tipo avalúo</b>    | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT 860021967-7 | <b>Email</b>          |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | EDIER ALBERTO MORALES  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1073971448      | <b>Teléfono</b>       | 3112931543      |
| <b>Email</b>                                | edier.morales2664@correo.policia.gov.co  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Propietario</b>                          | JUAN SEBASTIAN ROJAS ORJUELA   |                      |                 |                       |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1024506534      | <b>Ocupante</b>       | Arrendatario    |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                 |                       |                 |
| <b>Dirección</b>                            | CARRERA 52 # 89 - 15 INT. 0307 EDIFICIO TORRE LUNA   |                      |                 |                       |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | EDIFICIO TORRELUNA   |                      |                 |                       |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Medellín   | <b>Departamento</b>  | Antioquia       | <b>Estrato</b>        | 2               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | Aranjuez        | <b>Condiciones PH</b> | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | N/A             | <b>Sometido a PH</b>  | Si              |
| <b>Observación</b>                          | El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CARRERA 52 # 89 - 15 TERCER PISO APARTAMENTO (307) EDIFICIO TORRE LUNA P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y agua con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con un área de 38 M <sup>2</sup> , áreas tomadas de la escritura pública suministrada. |                      |                 |                       |                 |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | piso 3                 |                          |              |
| <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):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 38                   | AREA                   | M2                       | 0            |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 38                   | AVALUO CATASTRAL 2023  | PESOS                    |              |
| 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   | 38                   | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 38           |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2   | 0                    | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       | 0            |
| <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>     | ACUERDO 48 DEL 2014. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones Complementarias.  |                      |                        |                          |              |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad   |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 9032           | EscrituraDePropiedad | 12/07/2022 | Quince  | Medellín |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle                       |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------------------------|
| 01N-5414034    | 26/04/2023 | 0           | 0500101010404001 | Apartamento<br>50150901030007 |

#### Observación

Acorde al certificado de tradición suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.  
 Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio.  
 Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | SI     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas         | SI     |

### CARACTERISTICAS

| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
|------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-------|
|                  |             |                   |              |                   |       |

|                     |              |                           |                                   |               |                     |
|---------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|
| Estrato             | 2            | Barrio legal              | Si                                | Topografia    | Ligera              |
| Transporte          | Bueno        | Condiciones de salubridad | Bueno                             |               |                     |
| <b>EQUIPAMIENTO</b> |              |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |               |                     |
|                     | <b>Nivel</b> | <b>Nivel Distancia</b>    |                                   | <b>Sector</b> | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas   | Bueno        | 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        | 100-200                   |                                   |               |                     |
| Comercial           | Bueno        | 100-200                   |                                   |               |                     |

#### IMPACTO AMBIENTAL

|                     |   |        |    |             |    |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | EL sector de Aranjuez donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio, buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. |        |    |             |    |

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                   |                   |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escrutura de Propiedad Horizontal | 10902             |                  | Fecha escritura  | 25/09/2015      |    |
| Notaria escritura                 | Quince            |                  | Ciudad escritura | Medellín        |    |
| Valor administración              | 130500            | Total unidades   | 192              | Terraza comunal | No |
| Condiciones                       | Solo construcción | # Pisos edificio | 24               | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 24 horas          | Tanque           | No               | Cancha          | No |

|                    |  |                  |    |                 |    |
|--------------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Zonas verdes       | No   | 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           | No   | Ascensores       | Si | #Ascensores     | 1  |
| #Sótanos           | 2  |                  |    |                 |    |
| Observación        | Escritura: 10902 , Fecha escritura: 25/09/2015, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 130500, Total unidades: 192, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 24, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, 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, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 |                  |    |                 |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |   |                                   |   |                                |                   |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno   | <b>Estructura</b>                 | Mixto                                       | <b>Estructura reforzada</b>    | SI                |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado  | <b>Tipo estructura</b>            | sistema dual o combinado                    |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO  | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura  | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                              | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> | N/A               |
| <b>Año construcción</b>          | 2016  | <b>Edad Inmueble</b>              | 7 años                                      | <b>Vida útil</b>               | 100               |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada   | <b>%Avance</b>                    | 100   |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | Sin información   |                                   |   |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | Se encontró una estructura usada con aproximadamente 7 años de construcción , la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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. |                                   |   |                                |                   |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                     |         |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|---------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Semilnt |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b> | 2       |
| <b>Closest</b>        | 2 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>        | 0       |

|                       |  |                    |       |                        |       |
|-----------------------|--|--------------------|-------|------------------------|-------|
| <b>Bodega</b>         | 0  | <b>Estudio</b>     | 0     | <b>Cuarto servicio</b> | 0     |
| <b>Baños servicio</b> | 0  | <b>Zona ropa</b>   | 1     | <b>Local</b>           | 0     |
| <b>Balcón</b>         | 0  | <b>Jardín</b>      | 0     | <b>Zona verde</b>      | 0     |
| <b>Oficina</b>        | 0  | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b>     | Bueno |
| <b>Observación</b>    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |                    |       |                        |       |

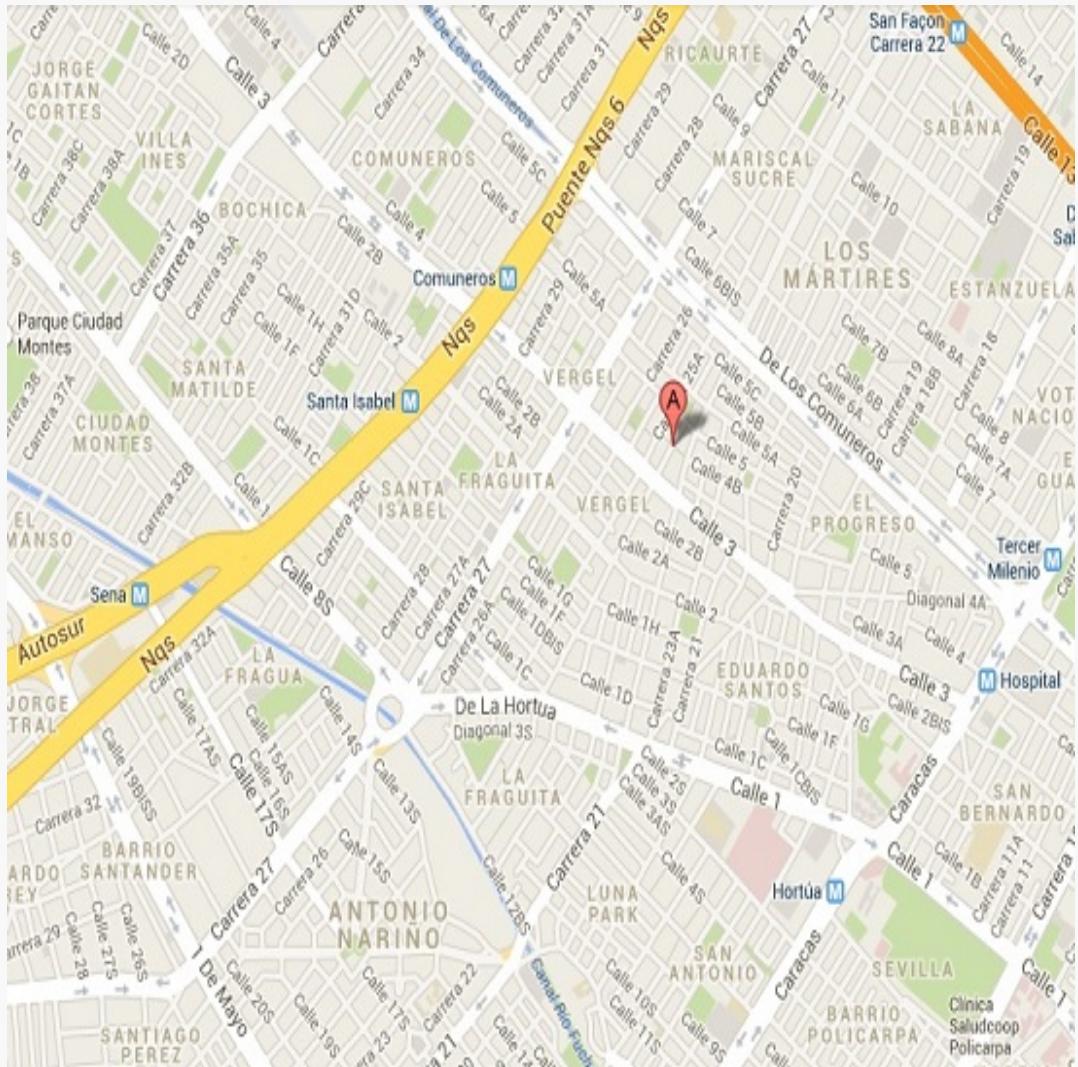
## ACABADOS

|         | 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.      |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Observación</b> | Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación. |
|--------------------|--|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 52 # 89 - 15 INT. 0307 EDIFICIO TORRE LUNA | Aranjuez | Medellín | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.2814620  
GEOGRAFICAS : 6° 16' 53.2632''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5636458  
GEOGRAFICAS : 75° 33' 49.1256''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION                        | # PISO            | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1                   | CARRERA 52 # 89 - 15<br>ARANJUEZ | 8                 | \$135,000,000 | 0.98 | \$132,300,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,481,578.95 | 3012193779  |
| 2                   | CARRERA 52 # 89 - 15<br>ARANJUEZ | 15                | \$160,000,000 | 0.98 | \$156,800,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,920,000.00 | 350 4235555 |
| 3                   | CALLE 50E # 82-43<br>ARANJUEZ    | 12                | \$150,000,000 | 0.98 | \$147,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,585,365.85 | 319 5056111 |
| 4                   | CARRERA 52 # 89 - 15<br>ARANJUEZ | 5                 | \$140,000,000 | 0.98 | \$137,200,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$3,610,526.32 | 317 7314552 |
| <b>Del inmueble</b> |                                  | <b>piso<br/>3</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |             |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS            |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1             | 7    | 38              | 38           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$3,481,578.95        |
| 2             | 7    | 40              | 40           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$3,920,000.00        |
| 3             | 8    | 41              | 41           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$3,585,365.85        |
| 4             | 7    | 38              | 38           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                   | \$3,610,526.32        |
| <b>7 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        |                     | <b>\$3,649,367.78</b> |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   |                     | <b>\$188,856.03</b>   |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> |                     | <b>5.18%</b>          |

|                     |                |                         |              |                         |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$3,838,223.81</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$145,852,504.64</b> |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$3,460,511.75</b>   | <b>TOTAL</b> | <b>\$131,499,446.64</b> |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | <b>\$138,700,000.00</b> |              |                         |

**Observaciones:**

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-berlin-2-habitaciones-1-banos/14994-M4212933>

2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1105250108-vendo-apartamento-en-unidad-calle-11-en-aranjuez-JM#position=48&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1105250108-vendo-apartamento-en-unidad-calle-11-en-aranjuez-JM#position=48&search_layout=grid&type=item&tracking_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd)

3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1115755029-apartamento-en-venta-aranjuez-12-medellin-JM#position=12&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1115755029-apartamento-en-venta-aranjuez-12-medellin-JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd)

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1264093799-venta-de-apartamento-en-aranjuez-2-medellin-JM#position=19&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1264093799-venta-de-apartamento-en-aranjuez-2-medellin-JM#position=19&search_layout=grid&type=item&tracking_id=f80c09bd-e670-4121-afea-660c121004cd)

## FOTOS 3

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

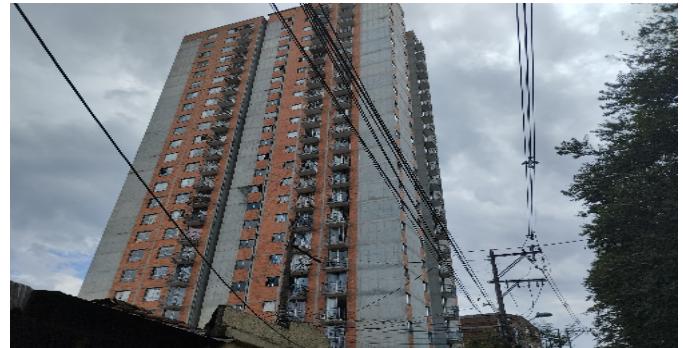


## FOTOS 3

Fachada del Inmueble



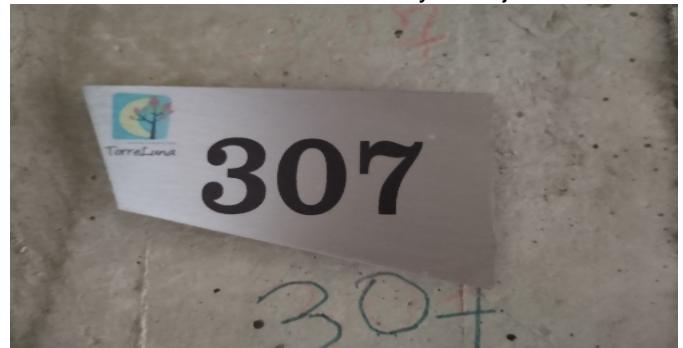
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS 3

Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



## 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

----- **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 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 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 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 LRCASA-1073971448**



PIN de Validación: b7f20ab3



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



### 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 evaluador 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](mailto:dianaportalavaluos2018@gmail.com)



PIN de Validación: b7f20ab3



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



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 se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

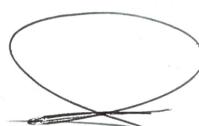
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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**

**b7f20ab3**

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



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal