



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRHIPO-79897576

Fecha del avalúo	Fecha de visita	22/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4 __ PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3	
Barrio	Cabañitas	
Ciudad	Bello	
Departamento	Antioquia	
Propietario	MILEIDY MONTOYA ROJO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: JUAN CARLOS NOY LOPEZ

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 **MILEIDY MONTOYA ROJO** ubicado en la CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4__PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3 Cabañas, de la ciudad de Bello.

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 \$327,435,602.98 pesos m/cte (Trescientos veintisiete millones cuatrocientos treinta y cinco mil seiscientos dos).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1915	75.11	M2	\$3,960,000.00	90.84%	\$297,435,600.00
Area Privada	Parqueadero con cuarto útil # 97355	17.26	M2	\$1,738,123.00	9.16%	\$30,000,002.98
TOTALES					100%	\$327,435,602.98

Valor en letras

Trescientos veintisiete millones cuatrocientos treinta y cinco mil seiscientos dos 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	327,435,602.98
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRHIPO-79897 576	Propósito	Hipotecario	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	JUAN CARLOS NOY LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79897576	Teléfono	3193689572
Email	juan.noy@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	MILEIDY MONTOYA ROJO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43114401	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4__PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3				
Conjunto	OPORTO CIUDADELA P.H				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Cabañitas	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4__PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 19		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	81.03	AVALUO CATASTRAL 2023_APTO	PESOS	\$120.434.000
AREA PRIVADA	M2	75.11	AVALUO CATASTRAL 2023_PQ	PESOS	\$11.707.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.11	AREA PRIVADA VALORADA_APTO PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3	M2	75.11 17.26

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1745 del 26-07-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT-ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2310	EscrituraDePropiedad	20/09/2016	Veintiseis	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5425283	17/11/2023	0.209%	0881001005004700 047000200263	Apartamento 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4
01N-5425059	17/11/2023	0.024%	0881001005004700 047000200039	PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
PARQUEADERO Y UTIL 9	Privado	01N-5425059	17.26	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1 PARQUEADERO Y UTIL 1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
1	Privado	01N-5425059	

Observación

Cuenta con parqueadero y cuarto útil integrado de uso privado PARQUEADERO Y UTIL 97355 MATRÍCULA 01N-5425059.

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
Estrato	4	Barrio legal	No	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimentadas
Escolar	Bueno	300-400		
Comercial	Bueno	100-200		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	el sector de Cabañitas 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	1745		Fecha escritura	26/07/2016	
Notaría escritura	Veintiseis		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	242300	Total unidades	512	Terraza comunal	Si
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	32	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sótanos	4				
Observación	Escritura: 1745 , Fecha escritura: 26/07/2016, Notaría escritura: Veintiseis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 242300, Total unidades: 512, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

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	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Se encontró una estructura nueva 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

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0

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

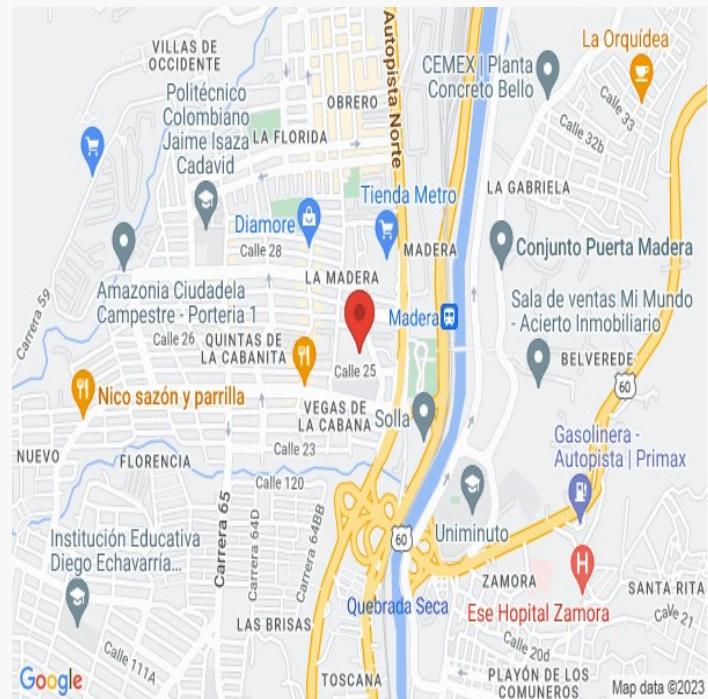
ACABADOS

	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 ceramica, laminado madera, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.
--------------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4 _ PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3 | Cabañitas | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3149558
GEOGRAFICAS : 6° 18' 53.841``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5586758
GEOGRAFICAS : 75° 33' 31.2336``

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS
1	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	22	\$350,000,000	0.98	\$343,000,000	1	\$25,000,000	1
2	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	19	\$420,000,000	0.98	\$411,600,000	1	\$25,000,000	1
3	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	21	\$324,000,000	0.98	\$317,520,000	1	\$25,000,000	0
4	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	18	\$369,000,000	0.98	\$361,620,000	1	\$25,000,000	1
Del inmueble		Piso 19		.	.	1		1

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RE
1	7	81.03	75.11	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4
2	7	90	90	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4
3	7	79	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3
4	7	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3
7 años									PROMEDIO	\$3,95
									DESV. STANDAR	\$299
									COEF. VARIACION	7.57%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,257,180.07	TOTAL	\$319,756,795.20
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,657,924.39	TOTAL	\$274,746,700.79
VALOR TOTAL		\$297,435,600.00		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-cabanas-bello-115748fa-0cfb-824b-93a851c47660>

2-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-apartamento-oporto-bello-4dd78501-9074-3a62-98d3-47aa431fffb0>

3-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-apartamento-oporto-campesino-bello-79m2-1Qp1X1Yd1z2>

4-https://apartamento.mercadolibre.com.co/IICO-1998527512-unta-apartamento-oporto-ciudadela-bello-90m2--IMfrosition=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=e6d27405-61d4-52c9a23-112e81a5ccf

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



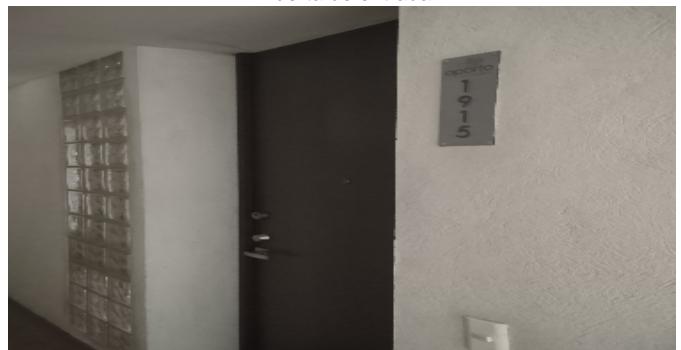
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Balcón



Balcón



FOTOS General

Estudio



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia-notariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA NOTARIAZO & MIGRATORIA COLOMBIANA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117146185438130 **Nro Matrícula: 01N-5425095**

Página 1 TURNO: 2023-254425

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 08:37:36 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 51N - MEDELLIN NORTE DEPART: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLÓ VEREDA: BELLÓ
FECHA APERTURA: 16-08-2016 RADICACIÓN: 2016-37111 CON ESCRITURA DE: 05-08-2016
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANTI: 51N-11040
NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
PARQUEADERO CONSTRUCTA EN TIERRA S-3 TORRE 2 ETAPA 3 CON AREA DE: 17'28 M2 CON COEFICIENTE DE: 5.000% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES QBRAN EN ESCRITURA NRO 17113 DE FECHA 06-07-2016 EN NOTARIAVERDEDADE DE MEDELLIN (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2013)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

Se pronuncia con la presente acta de Registramiento.

INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA-INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5425283

PARQUEADERO SENCILLO CON CUARTO ÚTICO NÚMERO 97355: INMUEBLE que hace parte de la Torre-2 de OPORTO CIUDADELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA-3, -ubicado en la Carrera 53 Nro. 25-32 Barrio la Cebada, Comuna 2 del Municipio de Bello, Antioquia, situado en el Nivel -3-, destinado a estacionamiento de un vehículo, y guardadero de muebles y enseres en el espacio del cuarto útil, con un área privada construida aproximada de 17.26 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 Mts.. Su área y línderes están determinados por el perímetro marcado con los puntos: Del 436-af 443 y 436 punto de partida; del punto RPH-2/15, elaborado por los Arquitectos: CARMELA MEJIA y LUIS JAVIER PORTO, con fecha del 15-02-2016, que se protocoliza con la presente Adición al Reglamento. **INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5425059.**

Inmuebles que hace(n) parte del OPORTO CIUDADELA P.H. ubicado en el municipio de Bello.

CUARTO: Que paga efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta CANCELACIÓN PARCIAL se le asigna un valor de OCIENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M.L. (\$81.868.127).

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

Powered by  CamScanner

República de Colombia

cuadrados, un área privada construida aproximada de 75.11 metros cuadrados con una altura libre aproximada de 2.30 metros lineales. Su área y ~~linderos~~ determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 19-213, 213 y 2123, punto de partida, conforme al plano RPH-6/15, elaborado por los Arquitectos CAMILO MEJÍA y LUIS JAVIER PORTO, con fecha del 15-02-2016, que se protocoliza con la presente Adición al Reglamento.

INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA-INMOBILIARIA NÚMERO 01N

FOTOS General

Áreas o Documentos



Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.inmobiliario.gov.co

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO INSTRUMENTOS PÚBLICOS	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231117763285436129	
Nro Matrícula: 01N-5425283	
Pagina 1 TURNO: 2023-254/24	
Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 08:37:36 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.	
CÍRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO FECHA AFILIACIÓN: 16-04-2016 ESCRITURA: 2016-37111 CON ESCRITURA DE: 02-08-2016 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN NUPRE: SIN INFORMACIÓN	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS	
TIPO DE INMUEBLE: 16 TORRE 2 ETAPA 4 CON AREA DE: 75.11 M ² CON COEFICIENTE DE: 0.209% CUVOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES DEBEN EN ESCRITURA NRO: 1745 DE FECHA: 26-07-2016 EN NOTARIA: VERITUD DE MEDELLIN ARTICULO 6 PARAGRAFO 1 DE LA LEY: 1579 DE 2012)	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO La guarda de la fe pública	
AREA Y COEFICIENTE: AREA - HECTAREAS METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS / AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS CENTIMETROS COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION: ADQUERICO: ALIANZA HOJUELA S.A. - VOCERA DEL FIDEICOMISO OPORTO LOS INMUEBLES OBJETO DE ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 2 PORCIÓN(S) ASI: POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE HÉCTOR RAÚL ALVAREZ BARRERA SEGUN ESCRITURA 2414 FN: 07/12/2012 DE LA NOT. 21 DE MARZO EN REGISTRADA FN: 08/12/2012 FN: 21 X 01 DE MATRÍCULA 01N-5425283 "ANOCIRIO	

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 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, 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 LRHIPO-79897576



PIN de Validación: b0130ac4

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



PIN de Validación: b0130ac4



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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

b0130ac4

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal