



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-71241918

| Fecha del avalúo | Fecha de visita   | 14/12/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía             |            |
| Dirección        | CARRERA 107C #34-CC-88, 2 PISO APARTAMENTO ED. COLORADO P.H |            |
| Barrio           | Belencito Corazón   |            |
| Ciudad           | Medellín  |            |
| Departamento     | Antioquia   |            |
| Propietario      | Jose Luis Garia Galeano                                     |            |

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: YUBER DARIO ALMANZA OVIEDO

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 **Jose Luis Garia Galeano** ubicado en la CARRERA 107C #34-CC-88, 2 PISO APARTAMENTO ED. COLORADO P.H Belencito Corazón, 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 \$109,266,490.00 pesos m/cte (Ciento nueve millones doscientos sesenta y seis mil cuatrocientos noventa).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área   | Descripción        | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|--------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | Apartamento 2 PISO | 57.70 | M2     | \$1,893,700.00 | 100.00%     | \$109,266,490.00     |
| <b>TOTALES</b> |                    |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$109,266,490</b> |

Valor en letras

Ciento nueve millones doscientos sesenta y seis mil cuatrocientos noventa 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       | 1,893,700    | Valor del avalúo en UVR          | 109,266,490.00 |
| Proporcional         | 0       | 109,266,490  | Valor asegurable                 | 109,266,490    |
| % valor proporcional | 0       | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

### Calificación garantía

No Favorable

### Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Debe instalar nomenclatura física, en material no perecedero, metálico o acrílico. Una vez la instale, contacta a Los Rosales para coordinar segunda visita. 3002283135.

### Observación

**General:** 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. El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles como energía y agua, no cuenta con gas.

**Jurídica:** LIMITACIÓN AL DOMINIO: Anotación 4 del certificado suministrado, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

**Garaje:** NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**Entorno:** El sector de Belencito Corazón 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: 1541, Fecha escritura: 28/06/2019, Notaría escritura: Veintitres, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Horario vigilancia: 0 horas, Nro.

Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 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.

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

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado sin cabina, En aparente estado de conservación.

## GENERAL

|               |                     |                  |             |                    |                 |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| <b>Código</b> | LRCAJA-71241<br>918 | <b>Propósito</b> | Modelo 8-14 | <b>Tipo avalúo</b> | valor comercial |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

### Datos del dirigido a:

|                            |   |                  |                    |              |  |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Dirigido A</b>          | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                  |                    |              |  |
| <b>Tipo identificación</b> | NIT.  | <b>Documento</b> | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b> |  |

### Datos del solicitante:

|                            |                            |                  |          |                 |            |
|----------------------------|----------------------------|------------------|----------|-----------------|------------|
| <b>Solicitante</b>         | YUBER DARIO ALMANZA OVIEDO |                  |          |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                       | <b>Documento</b> | 71241918 | <b>Teléfono</b> | 3173419096 |
| <b>Email</b>               | yuber317341@gmail.com      |                  |          |                 |            |

### Datos del propietario:

|                            |                         |                  |            |                 |              |
|----------------------------|-------------------------|------------------|------------|-----------------|--------------|
| <b>Propietario</b>         | Jose Luis Garia Galeano |                  |            |                 |              |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                    | <b>Documento</b> | 1113302498 | <b>Ocupante</b> | Arrendatario |

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

|                      |   |                      |                   |                      |              |
|----------------------|---|----------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| <b>Dirección</b>     | CARRERA 107C #34-CC-88, 2 PISO APARTAMENTO ED. COLORADO P.H   |                      |                   |                      |              |
| <b>Conjunto</b>      | Edificio Colorado P.H   |                      |                   |                      |              |
| <b>Ciudad</b>        | Medellín  | <b>Departamento</b>  | Antioquia         | <b>Estrato</b>       | 2            |
| <b>Sector</b>        | Urbano  | <b>Barrio</b>        | Belencito Corazón | <b>Ubicación</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 corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles como energía y agua, no cuenta con gas. |                      |                   |                      |              |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|  |  |                      |                        |                          |               |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | Piso 2                 |                          |               |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Bifamiliar   | <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   | 57.70                | AREA                   | M2                       | 0             |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 57.70                | AVALUO CATASTRAL 2023  | PESOS                    | \$ 71.010.000 |
| <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   | 57.70                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 57.70         |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |                      |                        |                          |               |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                      |                        |                          |               |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.   |                      |                        |                          |               |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1541 del 28-06-2019 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 48 2014. Amenaza baja por movimientos en masa. Escalera permitida en antejardín de acuerdo al POT.</p>   |                      |                        |                          |               |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria    | Ciudad   |
|----------------|----------------------|------------|------------|----------|
| 3208           | EscrituraDePropiedad | 17/12/2001 | Veintitres | Medellín |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle            |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------------|
| 001-1365565    | 27/12/2023 | 51.46%      | Sin información  | Apartamento 2 PISO |

#### Observación

LIMITACIÓN AL DOMINIO: Anotación 4 del certificado suministrado, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.  
 Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

## 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     | 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 | 300-400         | Andenes                    | SI           | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 100-200         | Sardineles                 | SI           | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 300-400         | 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 de Belencito Corazón 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 | 1541              |                  | Fecha escritura    | 28/06/2019      |    |
| Notaria escritura                 | Veintitres        |                  | Ciudad escritura   | Medellín        |    |
| Valor administración              | 0                 | Total unidades   | 1 UND / PH: 2 UNDS | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Solo construcción | # Pisos edificio | 2                  | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 0 horas           | Tanque           | No                 | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                | Shut             | No                 | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                | Teatrino         | No                 | Sauna           | No |
| Club                              | No                | Bomba eyectora   | No                 | Gimnasio        | No |

|             |   |                  |    |                 |    |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| 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: 1541, Fecha escritura: 28/06/2019, Notaría escritura: Veintitres, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                  |    |                 |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                         |                                |                      |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional             | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE        |
| <b>Material construcción</b>     | adobe  | <b>Tipo estructura</b>            | Porticos:Vigas_Columnas |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                      | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura   | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros              | <b>Irregularidad planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua           | <b>Otro tipología vivienda</b> | N/A                  |
| <b>Año construcción</b>          | 2019   | <b>Edad Inmueble</b>              | 4 años                  | <b>Vida útil</b>               | 100                  |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100%                    |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     | No suministrada  |                                   |                         |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 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>    | 3       |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>           | 0       |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0       |

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

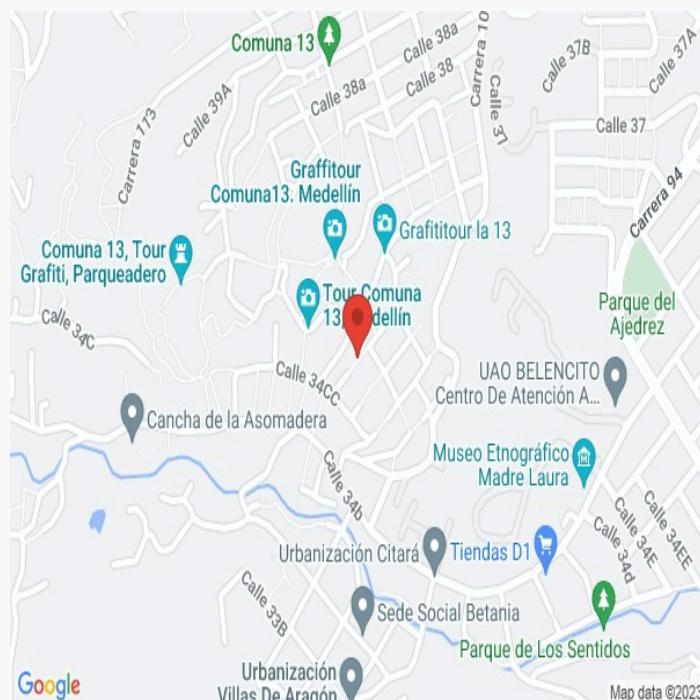
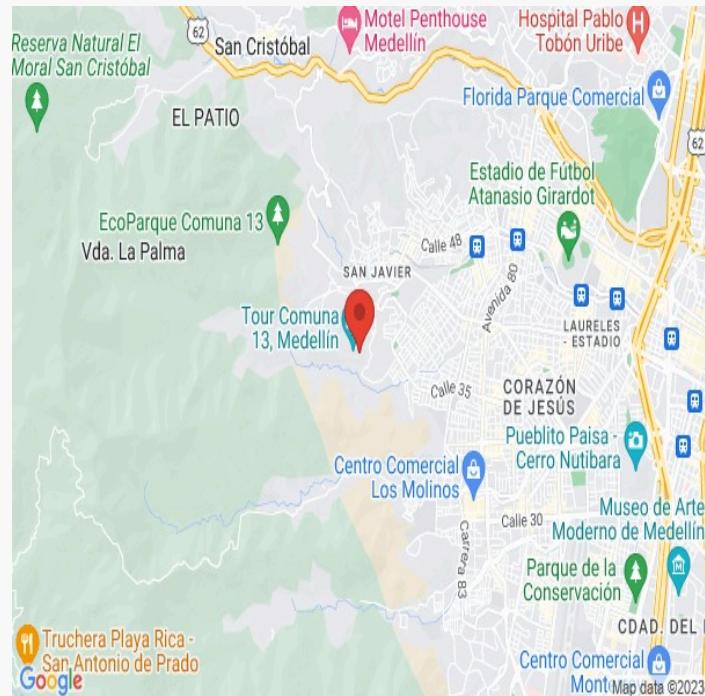
## ACABADOS

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño     | Piso   | Techo    | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|----------|--------|----------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Sencillo | Normal | Sencillo | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno.   | Bueno. | Bueno.   | Bueno. | Bueno.      |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado sin cabina, En aparente estado de conservación. |
|-------------|---|

## **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

**Dirección:** CARRERA 107C #34-CC-88, 2 PISO APARTAMENTO ED. COLORADO P.H | Belencito Corazón | Medellín | Antioquia



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.2475645  
GEOGRAFICAS : 6° 14' 51.2334''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6211010  
GEOGRAFICAS : 75° 37' 15.963''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION           | # PISO        | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1                   | BELEN CITO CORAZON  | 1             | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,900,000.00 | 3007704699 |
| 2                   | SAN JAVIER MEDELLIN | 2             | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,331,818.18 | 3004983346 |
| 3                   | BELEN CITO CORAZON  | 1             | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,046,153.85 | 3105030960 |
| 4                   | BELEN CITO CORAZON  | 2             | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,147,260.27 | 6044444033 |
| <b>Del inmueble</b> |                     | <b>Piso 2</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             | 10   | 90              | 90           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$1,805,000.00 |
| 2             | 8    | 55              | 55           | 0.85            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.95                   | 0.81                  | \$1,882,943.18 |
| 3             | 8    | 65              | 65           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 0.95                   | 0.9                   | \$1,846,653.85 |
| 4             | 10   | 73              | 73           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$2,039,897.26 |
| <b>4 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,893,623.57</b> |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$102,583.88</b>   |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.42%</b>          |                |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$1,996,207.45   | <b>TOTAL</b> | \$115,181,169.78 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$1,791,039.70   | <b>TOTAL</b> | \$103,342,990.49 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$109,266,490.00 |              |                  |

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-[https://incaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belen-cito/medellin/8304080?utm\\_source=Lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://incaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belen-cito/medellin/8304080?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer)

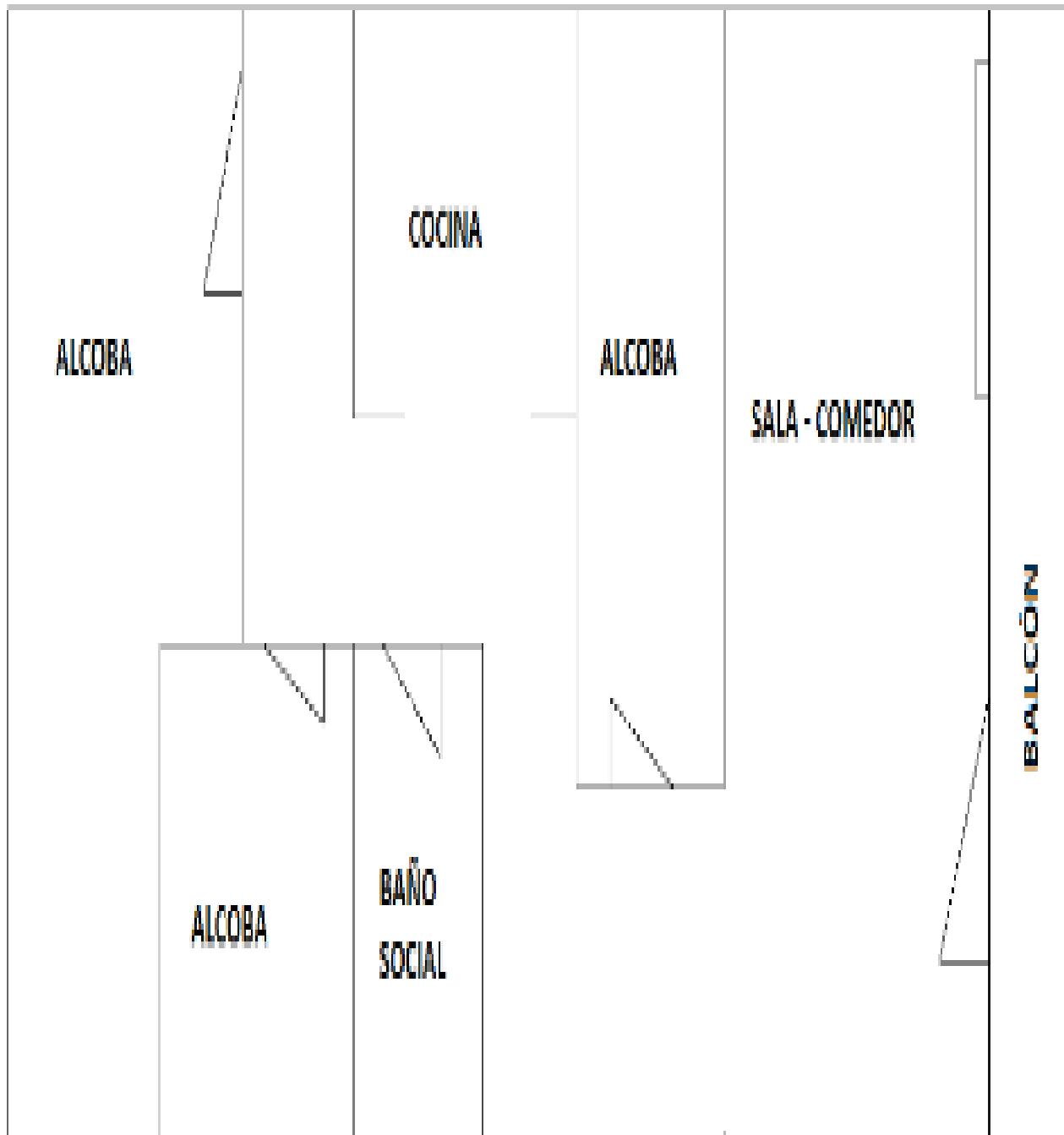
2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1413246>

3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1254550>

4.-[https://casas.mutua.com.co/af/Form/24301\\_256-3115-c9c652d81a1d-c04d-88b-d7b70b-a9dc2page-1&pos-5&\\_sec-1&\\_or-2&\\_pvId=a4ad8e68-95a0-4f5b-8412-5cbd8e802349&req\\_sqmt=REVTS1RPUDTRU8710WVSUDs%3D](https://casas.mutua.com.co/af/Form/24301_256-3115-c9c652d81a1d-c04d-88b-d7b70b-a9dc2page-1&pos-5&_sec-1&_or-2&_pvId=a4ad8e68-95a0-4f5b-8412-5cbd8e802349&req_sqmt=REVTS1RPUDTRU8710WVSUDs%3D)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General

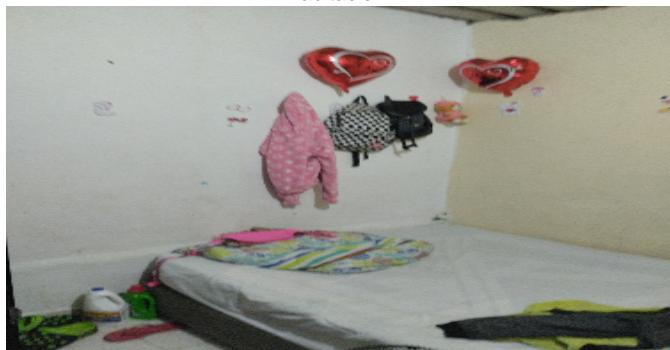
Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



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.

**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 valuadora 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 valuadora 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 LRCAJA-71241918**



PIN de Validación: bf9a0aeb



<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



PIN de Validación: bf9a0aeb



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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

bf9a0aeb

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 siete (07) días del mes de Diciembre 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231127927385944314

Nro Matrícula: 001-1365565

Página 3 TURNO: 2023-524373

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 02:42:25 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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-524373      FECHA: 27-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR SNR



NUBIA ALICIA VELEZ BEOYA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*