



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1037581768			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 34 # 107-59 (103) BARRIO BELENCITO BETANIA		
Barrio	Belencito Betania		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	PILAR HERRERA LOPEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: LUIS ALEJANDRO LONDOÑO HERRERA

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 **PILAR HERRERA LOPEZ** ubicado en la CALLE 34 # 107-59 (103) BARRIO BELENCITO BETANIA Belencito Betania, 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 \$160,124,800.00 pesos m/cte (Ciento sesenta millones ciento veinticuatro mil ochocientos).

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 de Terreno	Primer piso	41.8	M2	\$936,000.00	24.43%	\$39,124,800.00
Area Construida	Primer piso	110	M2	\$1,100,000.00	75.57%	\$121,000,000.00
TOTALES					100%	\$160,124,800

Valor en letras
Ciento sesenta millones ciento veinticuatro mil ochocientos 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	160,124,800.00
Proporcional	0	160,124,800	Valor asegurable	160,124,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1037581768	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS ALEJANDRO LONDOÑO HERRERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037581768	Teléfono	3045428002
Email	alejandro.14052019@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PILAR HERRERA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43533701	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 34 # 107-59 (103) BARRIO BELENCITO BETANIA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Belencito Betania	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata de un Apartamento localizado en la Calle 34 # 107-59 (103) casa de tres niveles en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en primer piso sala, una alcoba,patio interior un baño social. Segundo piso con sala comedor, cocina, una alcoba, un baño social, Tercer piso patio interior, dos alcobas, espacio para otro baño o deposito Cuenta con los servicios públicos de energía, y acueducto con sus respectivos contadores instalados., no cuenta con red de gas. NOTA: El inmueble cuenta con un área de lote de 41.8 M2 , área construida y medida en sitio 110 M2. Inmueble ubicado en: El barrio Belencito Betania del municipio de Medellin Al inmueble se llega así: Calle 34, se ingresa por callejón que esta en medio de dos				

casas.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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 ; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	41.8	
AREA CONSTRUIDA			M2	110	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	56.61	
AREA CONSTRUIDA			M2	77	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	56089000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
110			M2	1	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
110			M2	1	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.92	0	
Indice construcción			2.6	0	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	3.8		
Fondo	11	Relación frente fondo	41.8		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 033 del 2009
Area Del Lote	41.8
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	3
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Z4_ CN3_10
Actuaciones Estrategicas	Sin información
Indice DeOcupacion	0.92
Indice DeContruccion	2.6
Antejardin	Sin información
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
Altura Permitida	2
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Alta 100%
Suelos De Proteccion	Sin información
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	La propiedad cuenta con tres pisos , en la norma tiene un permitido de altura de dos pisos, se encuentra con amenaza de riesgo alto por movimiento en masa.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:		Macroproyecto BUR Suroccidental			
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento		Código del Polígono			
Consolidación Nivel 3		Z4_CN3_10			
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	Subcategoría de Uso		Requerimiento de PAU y Categorías	
100,00	Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales		Ver Reporte	
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z4_CN3_10	100	0,00	No Aplica	0,00	2
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
56,61			60 % del área neta del lote. Para vivienda de		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento		Categoría Tratamiento		Aprovechamiento e intensidad de usos	
Z4_CN3_10		Consolidación Nivel 3		Ver Reporte	
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono		Tratamiento		Aprovechamientos y Cesiones	
Z4_CN3_10		Consolidación Nivel 3		Ver Reporte	

Acuerdo o Decreto

Restricción por Amenaza y Riesgo			
Los estudios de riesgo de detalle han permitido recategorizar las zonas con condición de riesgo, generando nuevas categorías (alto mitigable, medio, bajo). Los actos administrativos por medio de los cuales se incorporan los estudios pueden ser consultados en: https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/reglamentacion-del-acuerdo-048-de-2014/ .			
Amenaza por movimientos en masa:		- Alta (100,00%)	
Riesgo ante movimiento en masa:		- Con condiciones de riesgo (100,00%)	
Estructura Ecológica			
Los valores son obtenidos de información cartográfica, si se presenta inconformidad respecto al área del lote, su valor preciso deberá ser obtenido mediante levantamiento topográfico, el cual es avalado por la Subsecretaría de			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Estacionamientos en suelo urbano			
Estrato	Norma de Parqueaderos		
2	Ver Reporte		
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano			
Área mínima construida para vivienda:		Ver Reporte	
Áreas y frentes mínimos de lote:		Ver Reporte	
Nota:			
* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.			
* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			

Acuerdo o Decreto



Acuerdo o Decreto



Plan de Ordenamiento Territorial -
Acuerdo 48 2014
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana			
CBML:	13120050015		
Comuna - Corregimiento:	13 - San Javier	Barrio - Vereda:	1312 - Betania
Nota: * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			
Informe Ubicación Urbana		Informe Ubicación Urbana	
Área de lote:	56,61 m2		
Clasificación del suelo:	Urbano		

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1845	EscrituraDePropiedad	30/07/2010	Uno	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
001-770246	20/05/2024	05001010413120005001 5000000000	Lote con casa

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	No cuenta con garaje ni deposito.
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI	
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	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	EL sector de Belencito Betania, 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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

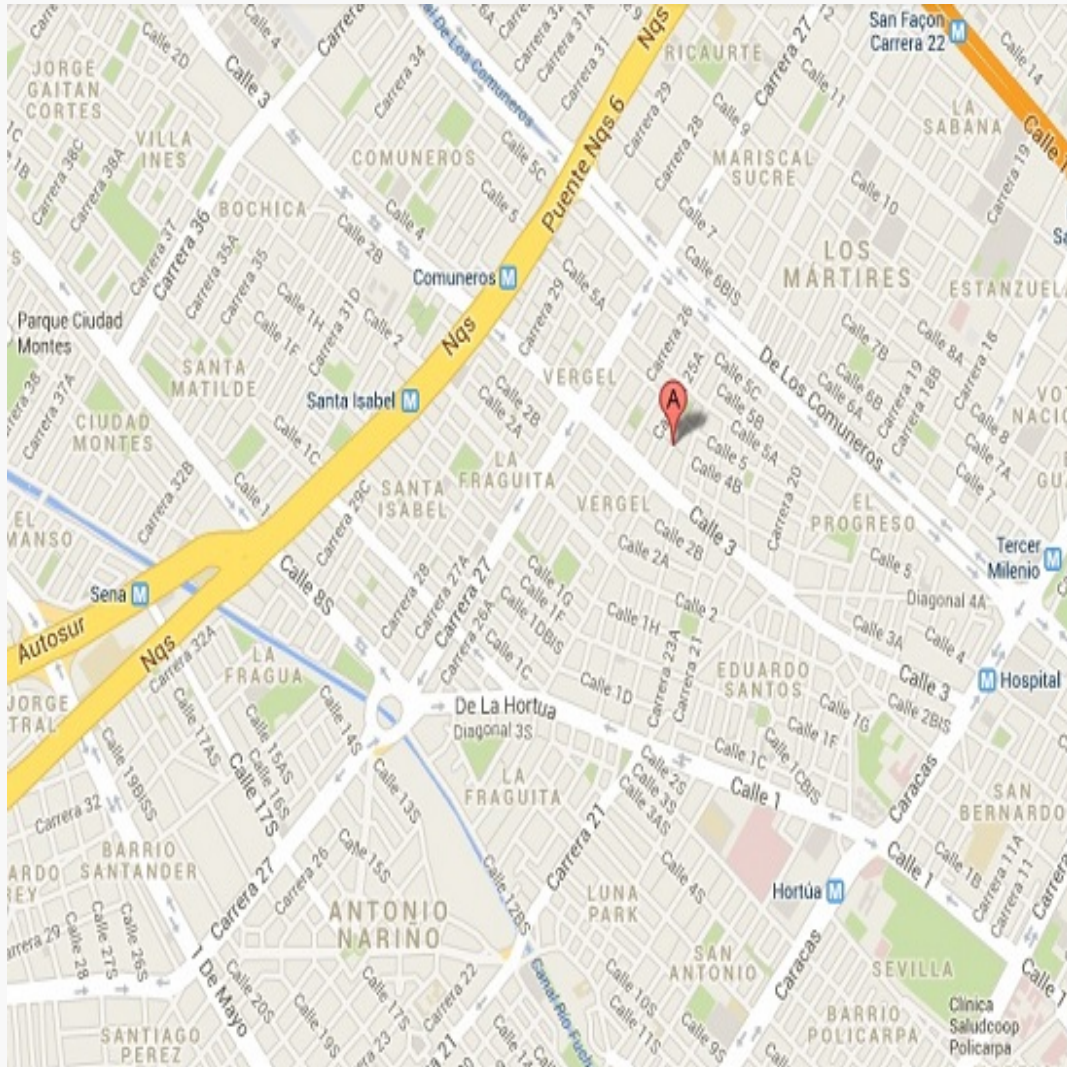
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados de la casa son sencillos pisos en baldosa y cemento liso, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera inferior, baños enchapados sin cabinas, En aparente estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 34 # 107-59 (103) BARRIO BELENCITO BETANIA | Belencito Betania | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.245399
GEOGRAFICAS : 6° 14' 43.4358''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.623052
GEOGRAFICAS : 75° 37' 22.9872''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 39D CARRERA 115BELENCITO BETANIA	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3160274230	60	102	\$1,300,000	\$132,600,000
2	CALLE 42 CARRERA 108 SAN JAVIER	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	304 2166450	85	150	\$1,400,000	\$210,000,000
3	CALASANZ MEDELLIN	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3226458960	70	100	\$1,150,000	\$115,000,000
Del inmueble						41.8	110		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,400,000	\$956,667	1.0	1.0	1.00	\$956,667
2	\$94,000,000	\$1,105,882	1.0	0.85	0.85	\$940,000
3	\$75,000,000	\$1,071,429	1.0	0.85	0.85	\$910,714
					PROMEDIO	\$935,793.65
					DESV. STANDAR	\$23,263.18
					COEF. VARIACION	2.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$936,000.00	AREA	41.8	TOTAL	\$39,124,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	110	TOTAL	\$121,000,000.00
VALOR TOTAL	\$160,124,800.00					

Observaciones:
Se realiza estudio de mercado en el mismo sector , barrios cercanos, propiedades sin reglamento, poco mercado disponible ya que las área del lote s pequeño.

Enlaces:

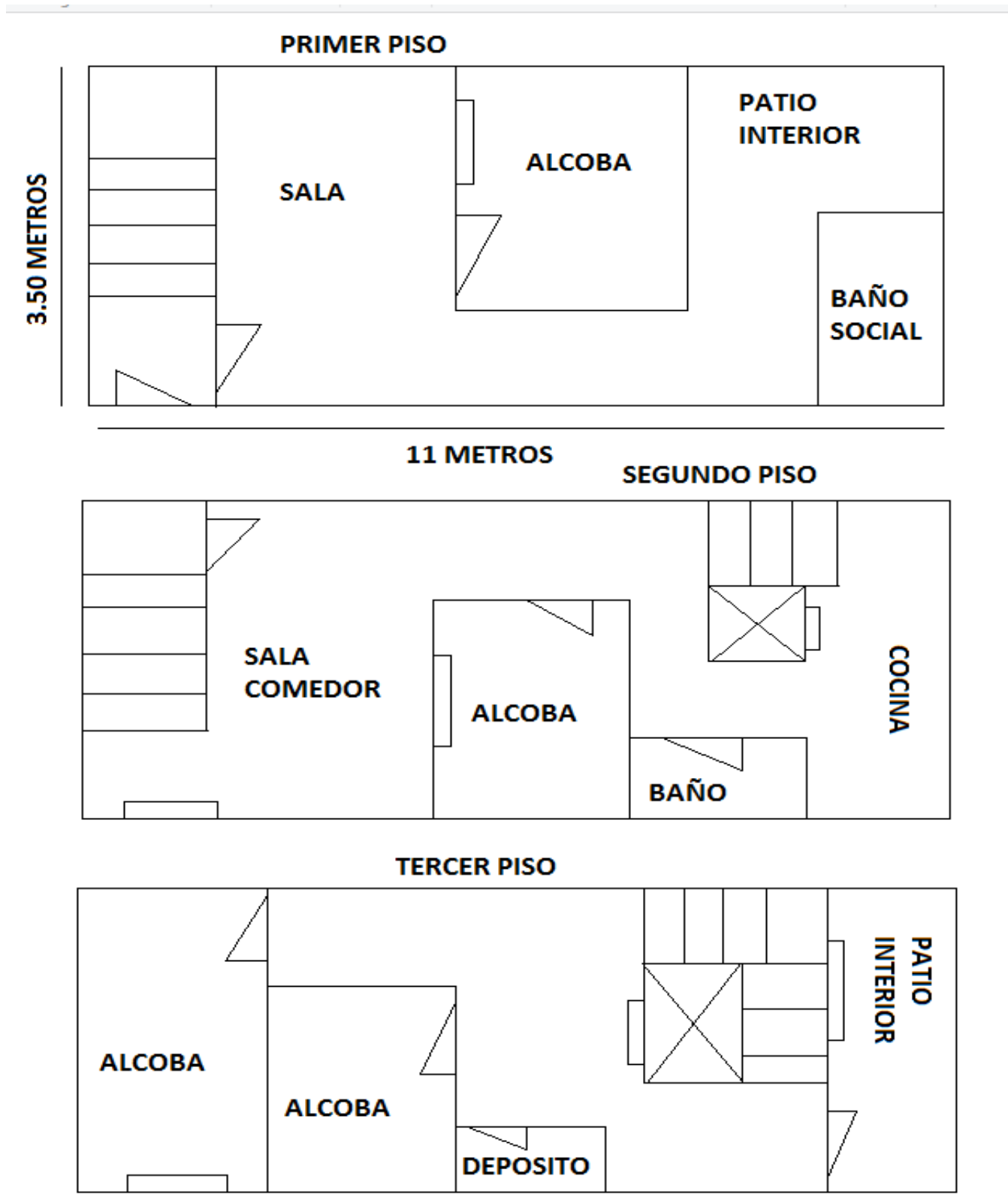
1 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belencito/medellin/7742717>

2 -<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1458611>

3 -https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-430c-efdf9da3cc460-a6d0-fba993bc-f42?page=2&pos=17&l_sec=1&l_or=2&l_pyid=569e42b3-8dcb-4c14-9c46-789b2031de8e

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Deposito



INGRESO PEATONAL AL INMUEBLE



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 --- **Etapas:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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-1037581768



PIN de Validación: c58t0bd2



Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO**, identificacio(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429284, se encuentra inscrita(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2018 y se la ha asignado el número de evaluador AVAL-21429284.

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

M.I.: 001-770246

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suito de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Jul 2018

Regimen
Regimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2018

Regimen
Regimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 5B AA NO 81 - 18

Página 1 de 2



PIN de Validación: c5810bd2



Teléfono: 3122740853

Correo Electrónico: dianaportalevaluas2018@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(los) señor(ña) DIANA PATRICIA VÁSQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429234 B(ña) señor(ña) DIANA PATRICIA VÁSQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago de los derechos de registro así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que al destinatario pueda verificar el código QR se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo electrónico a través de Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación de la información se efectúe ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia de la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

RAA AVALUO: LRCAJA-1037581768 M.I.: 001-770246



PIN DE VALIDACIÓN

c5810bd2

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 nueve (09) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal