



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201	
Barrio	MANRIQUE - SANTA INES	
Ciudad	Medellín	
Departamento	Antioquia	
Propietario	CANO CORREA MAYRA ALEJANDRA	

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: JAVIER IVAN LOPEZ HENAO

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 **CANO CORREA MAYRA ALEJANDRA** ubicado en la CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201 MANRIQUE - SANTA INES, 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 \$85,946,400.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		49.26	M2	\$1,730,000.00	99.15%	\$85,219,800.00
Area Privada Libre	Balcón	2.10	M2	\$346,000.00	0.85%	\$726,600.00
TOTALES					100%	\$85,946,400

Valor en letras
Ochenta y cinco millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
RAA Nro: AVAL-1128461299
C.C: 1128461299

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	85,946,400.00
Proporcional	0	85,946,400	Valor asegurable	85,946,400
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	14
Calificación garantía				

Observación calificación	
Observación	

Código	LRCAJA-10396 23575	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	JAVIER IVAN LOPEZ HENAO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1039623575	Teléfono	3226339907
Email	javier.lopez1101@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CANO CORREA MAYRA ALEJANDRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1017174390	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	MANRIQUE - SANTA INES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio Manrique-Santa Ines, se encuentra a 70 m de I.E. Gabriel Restrepo Moreno y a 300 m de Parque San Blas.</p> <p>Al inmueble se llega así: Por vía principal Carrera 39, Se toma la Calle 84 y gira en Carrera 39A hasta llegar a Calle 85, vías con pavimento y alumbrado público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Nota Nomenclatura: En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	49.26	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	49.26	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	62.886.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.10			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.14	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.26
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.88	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.10
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas				
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 baja, y se considera que la demanda es baja.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4693 del 08-09-1986 NOTARIA 4. de MEDELLIN</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014</p>				

Consulta Catastral y/o Predial

GOV.CO

CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201

Portales

Herramientas

Identificar

Proyectar

Imprimir

Capturar coordenadas

Ir a

Identificar

Seleccionar punto:

Seleccionar elementos de:

Nomenclatura (1)

VIA	CL 85
TIPO_CRUCE	Carrera
NUMERO_CRUCE	39
APENDICE_CRUCE	A
ORIENTACION_CRUCE	Null
NUMERO_PLACA	19
INTERIOR	Null
PLACA	39A-19

1 / 1

Acercar

75°32'55.118" W / 6°16'33.301" N

Consulta Catastral y/o Predial

GOV.CO

CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201

Portales

Herramientas

Identificar

Proyectar

Imprimir

Capturar coordenadas

Ir a

Identificar

Seleccionar punto:

Seleccionar elementos de:

Barrios y Veredas (1)

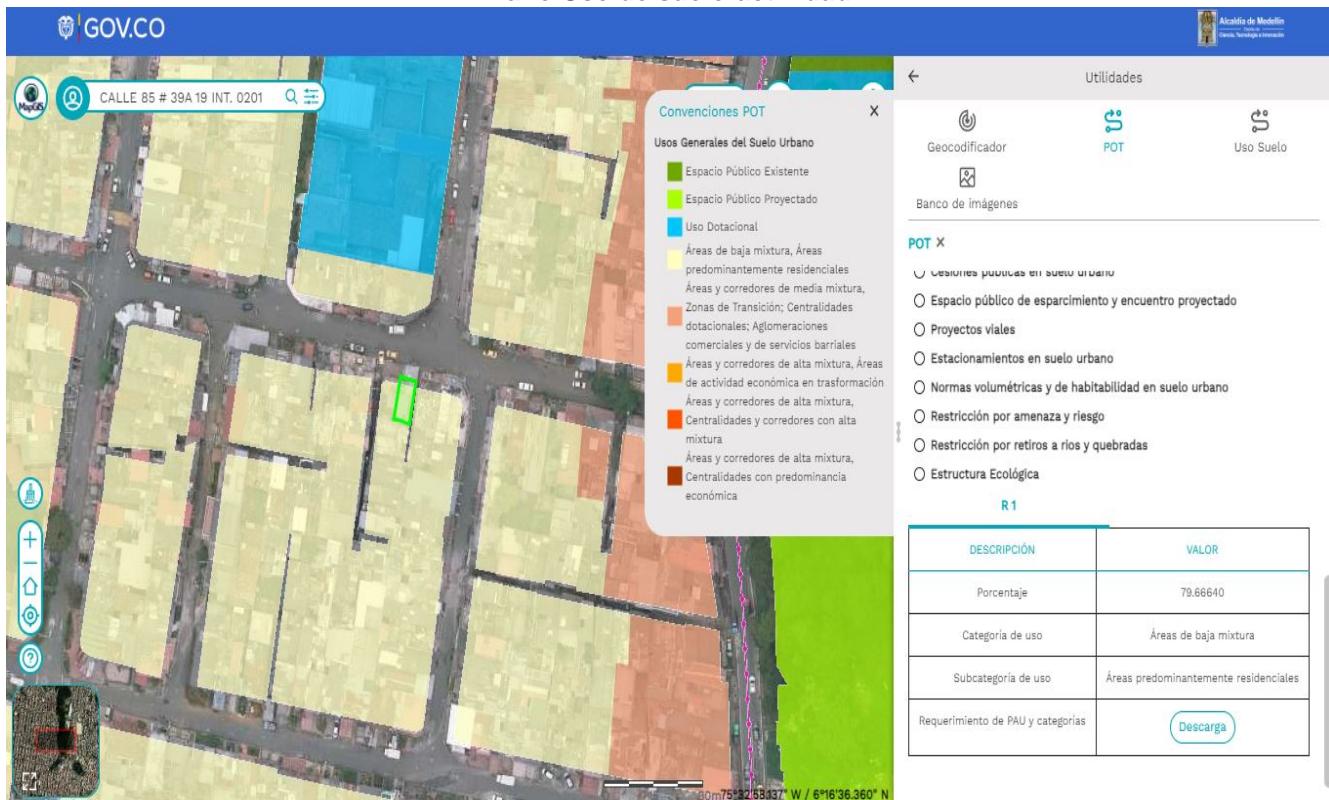
Atributo	Valor
CODIGO	0304
Barrio	Santa Inés
NOMBRE_COMU...	Manrique
Barrio o Vereda	Barrio
Shape	Polygon
ÁREA (m2)	348261.966085
PERÍMETRO (m)	2601.619357

1 / 1

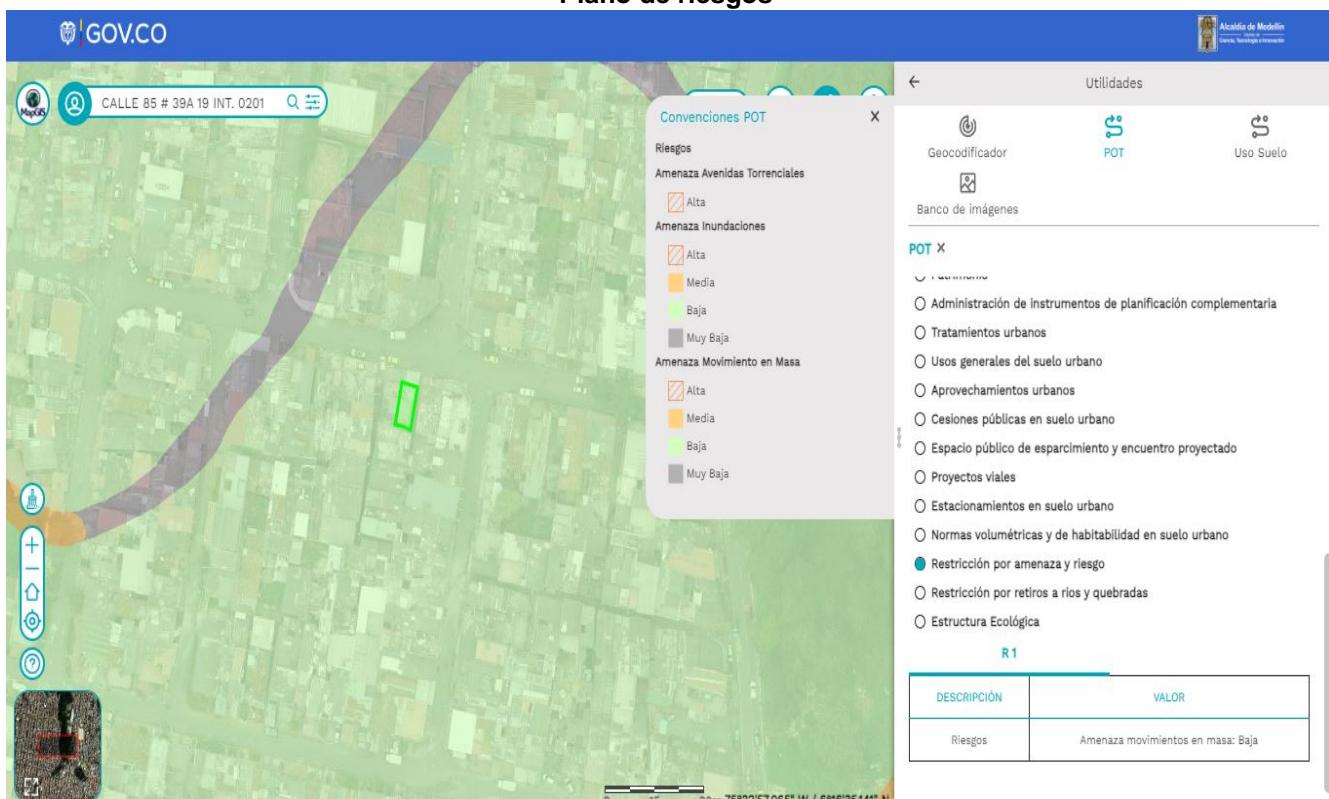
Acercar

75°32'55.633" W / 6°16'34.460" N

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



Areas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO 201, situado en el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, barrio Campo Valdés, calle 85, distinguido en la puerta de entrada con el número 39 A-19/201, con un área libre de 2.10 metro cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos (extraídos del título antecedente aportado por los interesados).

Por el Norte, con la calle 85; por el Sur con propiedad de Carlos E. Restrepo; por el Oriente con propiedad de Enriqueta Cardona, por el Occidente con propiedad de Carlos E. Restrepo; por la parte de abajo con losa o plancha de concreto que lo separa del local del primer piso Nro. 39 A-19 y por la parte de encima con plancha o losa de concreto que lo separa del tercer piso Nro. 39 A-19/301###.

Parágrafo primero: este inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según consta en la escritura pública número cuatro mil seiscientos noventa y tres (4.693) de fecha ocho (08) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Cuarta (4^a) del Círculo de Medellín (que en la parte pertinente se protocoliza en copia auténtica con la presente escritura pública).

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829398099805783

Nro Matrícula: 01N-439381

Página 1 TURNO: 2024-185526

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 03:10:41 PM

"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: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 25-09-1986 RADICACIÓN: 1986-63954 CON: CERTIFICADO DE: 25-09-1986

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0022XAUF COD CATASTRAL ANT: 050010101030400380047901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA N. 4693 DE SEPTIEMBRE 8/86 NOTARIA 4., DE MEDELLIN, ANOTACION 001, ÁREA CONSTRUIDA 49.26 MTS. Y UNA LIBRE DE 2.10 MTS.2.

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
632	EscrituraDePropiedad	30/06/2017	27	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-439381	29/08/2024		0500101010304003	Apartamento 80047901020001

Observación

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

En el Certificado de Tradición y Libertad no registra coeficiente de coopropiedad.

Observación**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	Debil
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	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: parcialmente urbanizadas con pavimento en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4693		Fecha escritura	08/09/1986	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	3	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: 4693 , Fecha escritura: 08/09/1986, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

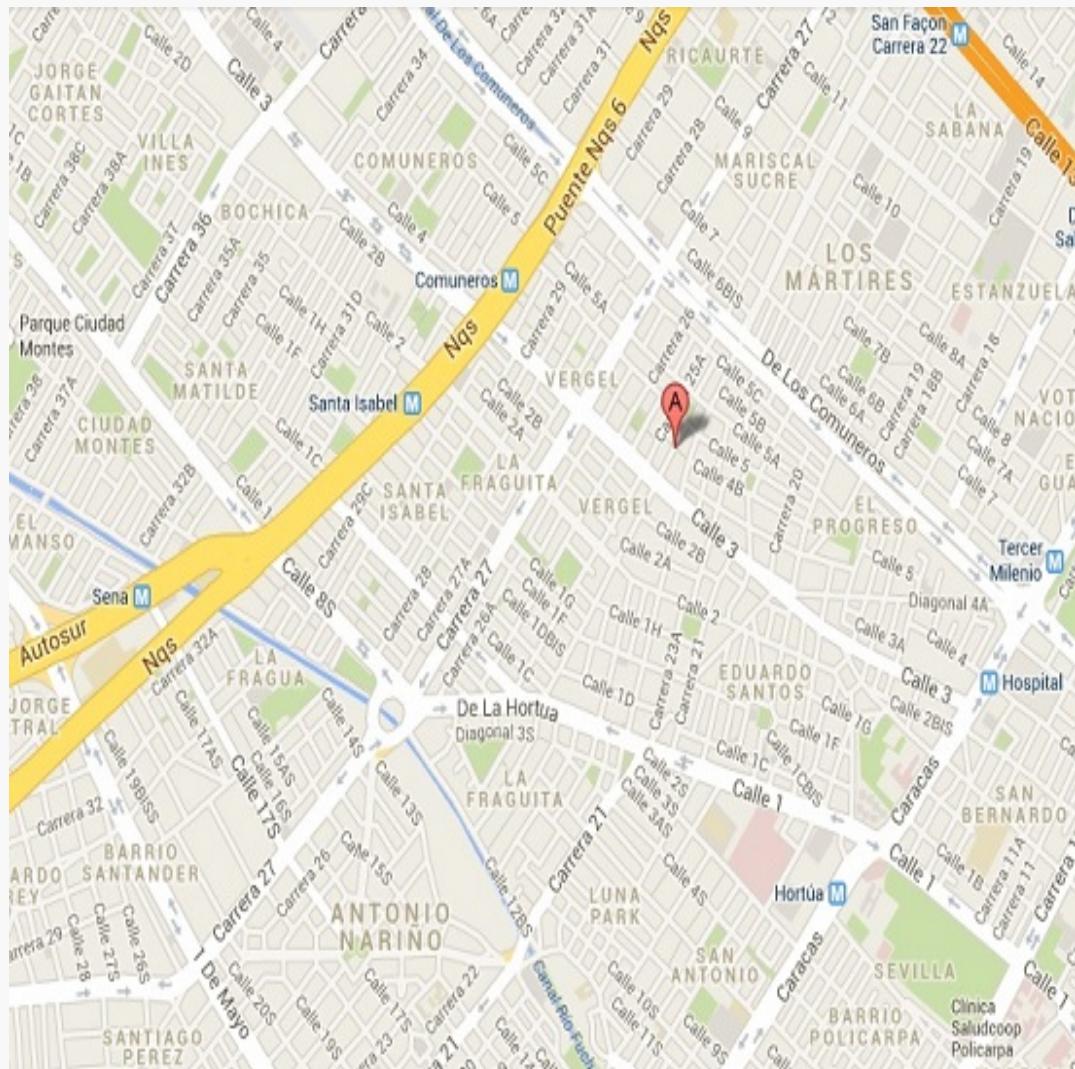
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular				

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

Observación	Pisos en Baldosa de Cemento, Paredes y Cubierta en Pañete y Pintura, Baño Sencillo con piso en baldosa de cemento y muros en cerámica sin lavamanos ni división de zona humeda, Cocina semi-integral con extractor, mesón de aluminio, y gabinetes en Madera Triplex en buen estado de conservación
--------------------	---

Dirección: CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201 | MANRIQUE - SANTA INES | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.276098156315352
GEOGRAFICAS : 6° 16' 33.9528''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.54841189101414
GEOGRAFICAS : 75° 32' 54.2826''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Inmueble en venta en piso 1 con 44 m2, 2 alcobas, acabados basicos - CL 108 # 43 - 25	1	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$	0	\$	\$1,835,227.27	3147466000
2	Inmueble en venta en piso 3 con 52 m2, 2 alcobas, acabados Medios- CL 101 # 48A - 64	3	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$	0	\$	\$1,735,576.92	(604) 4442949
3	Inmueble en venta en MEDELLIN - ZONA 1 CENTRO MEDELLIN Buenos aires - la candelaria Código 28547 Casa en venta en el barrio MANRIQUE. ubicado en el piso N° 1, la cocina es Integral, piso en Ceramica	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,293,103.45	(604) 4442949
Del inmueble		2	.	.	.	0	.	0	.		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,835,227.27
2	15	52	52	1	1.0	1.0	1.0	1.00	1	\$1,735,576.92
3	30	58	58	0.95	1.0	1.0	0.95	0.95	0.86	\$1,966,049.57
	38 años									
									PROMEDIO	\$1,845,617.92
									DESV. STANDAR	\$115,587.13
									COEF. VARIACION	6.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,961,205.05	TOTAL	\$96,608,960.80
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,730,030.79	TOTAL	\$85,221,316.68
VALOR TOTAL		\$85,219,800.00		

Observaciones:

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a inmuebles de sectores similares, y concuerdan en el rango de edad, dependencias y áreas. Por lo tanto se consideran las muestras acordes y representativas. Se castiga oferta 3 por acabados y ubicación dado que es superior al inmueble objeto de avalúo. Dado que el inmueble objeto de avalúo se encuentra con una edad superior a las ofertas encontradas y las ofertas 2 y 3 cuentan ceramica y un entorno mejor, se opta por el valor mínimo. \$ 1,730,000

Oferta de venta del Inmueble objeto de avalúo: https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1467612459-apartamento-en-venta-manrique-las-granjas-49-ml-JM#polycard_client=search-nordic&position=22&search_layout=stack&type=item&tracking_id=e97dc3a6-c6e9-4b82-b398-d09851387185

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191223276>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10857415>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-medellin-santa-ines-2-habitaciones-1-banos/2895-M4715519>



CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201

AC: 49,26 m²

AL: 2,10 m²

Plano

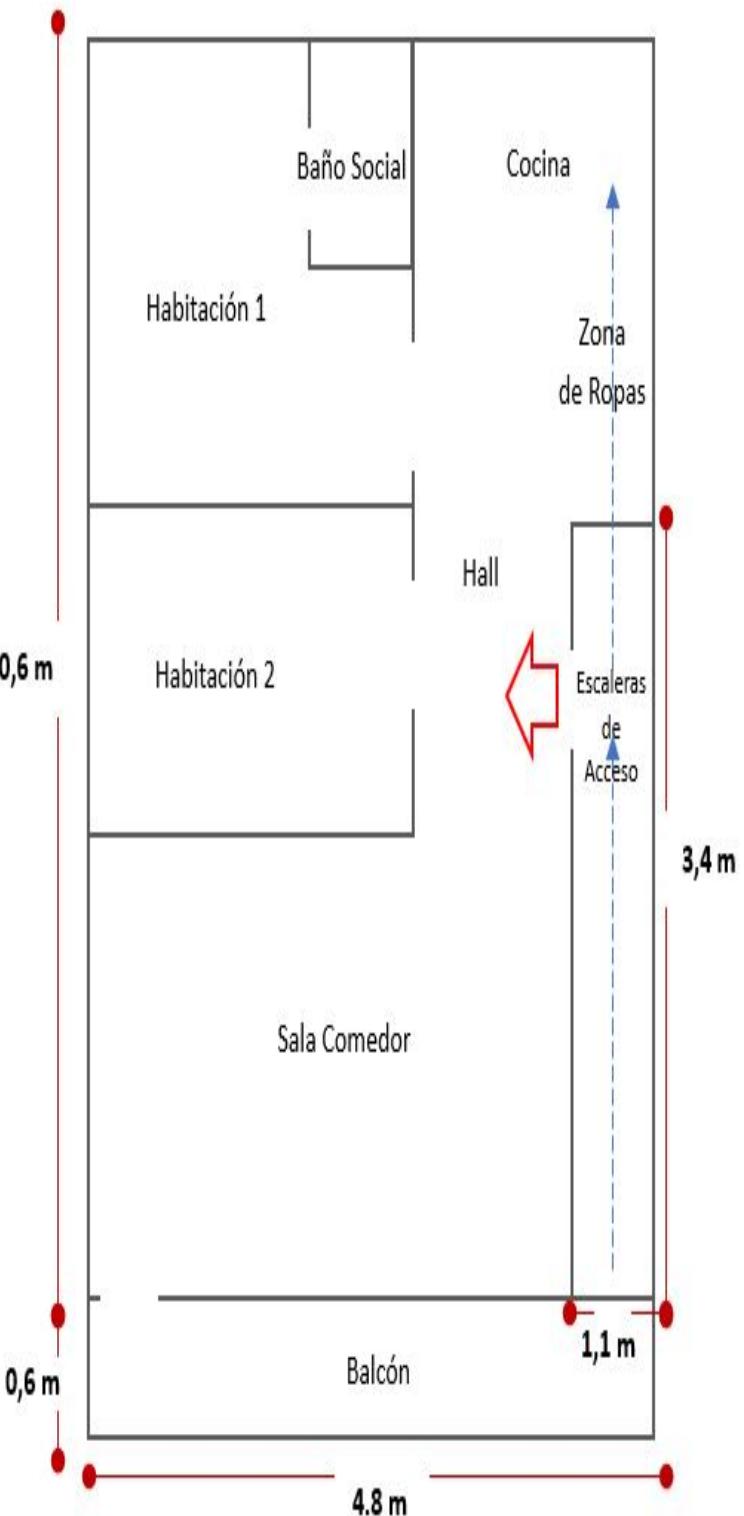


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Caja de Brekes



Cocina



Cocina



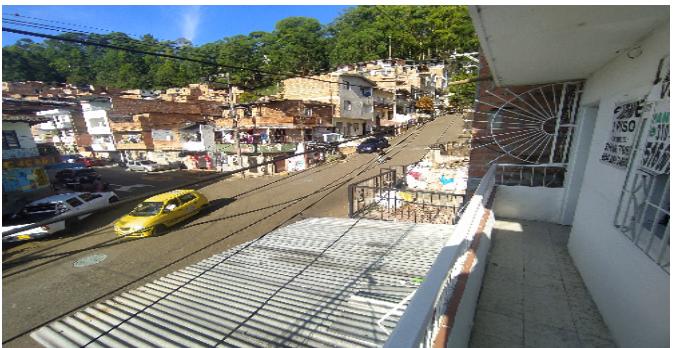
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



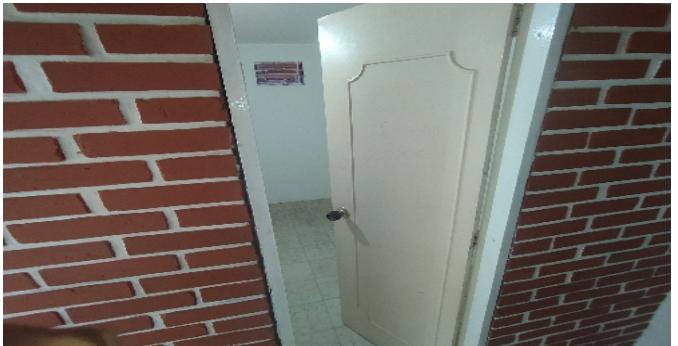
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valuaria 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 valuaria 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.

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.

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-1039623575



PIN de Validación: e4320b5e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra A.C. 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
28 Dic 2021

Regímen
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
28 Dic 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: e4320b5e



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1039623575 M.I.: 01N-439381

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 DSUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c4320b5e



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



autorregulador nacional de avaluadores
https://anana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 166 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640



PIN DE VALIDACIÓN

c4320b5e

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Reyes
Firma: RAA AVALUO: LRCAJA-1039623575 M.I.: 01N-439381
Alexandria Suarez
Representante Legal