



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET		
Barrio	Altos de Calasanz		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA y OTRO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: JOSE DOMINGO PEREZ SANTOS

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 **ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA y OTRO** ubicado en la CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET Altos de Calasanz, 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 \$174,504,560.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos sesenta).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	60.1	M2	\$2,876,000.00	99.05%	\$172,847,600.00
Area Privada Libre	Patio	1.92	M2	\$863,000.00	0.95%	\$1,656,960.00
TOTALES					100%	\$174,504,560
Valor en letras Ciento setenta y cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos sesenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

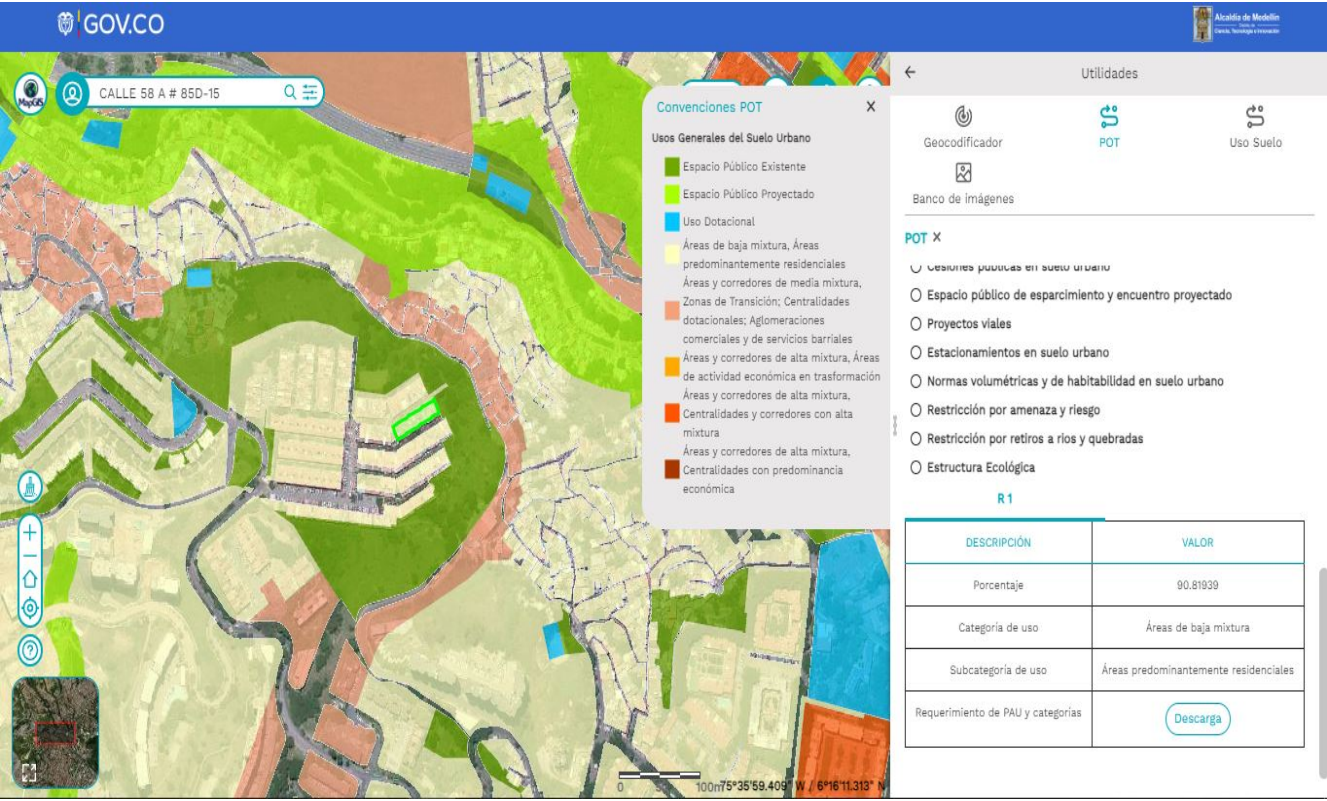
VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	174,504,560.00
Proporcional	0	174,504,560	Valor asegurable	174,504,560
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1005416652	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	JOSE DOMINGO PEREZ SANTOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1005416652	Teléfono	3017333663
Email	vidualana251@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA y OTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43434552	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET				
Conjunto	URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA P-H				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Altos de Calasanz	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Altos de Calazans, se encuentra a 210 m de Mirador de Calasanz, a 650 m de Cancha de arena Blanquizal y a 2.2 km de Cuarta Brigada del E.N. <b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 54 y gira en Carrera 86B vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

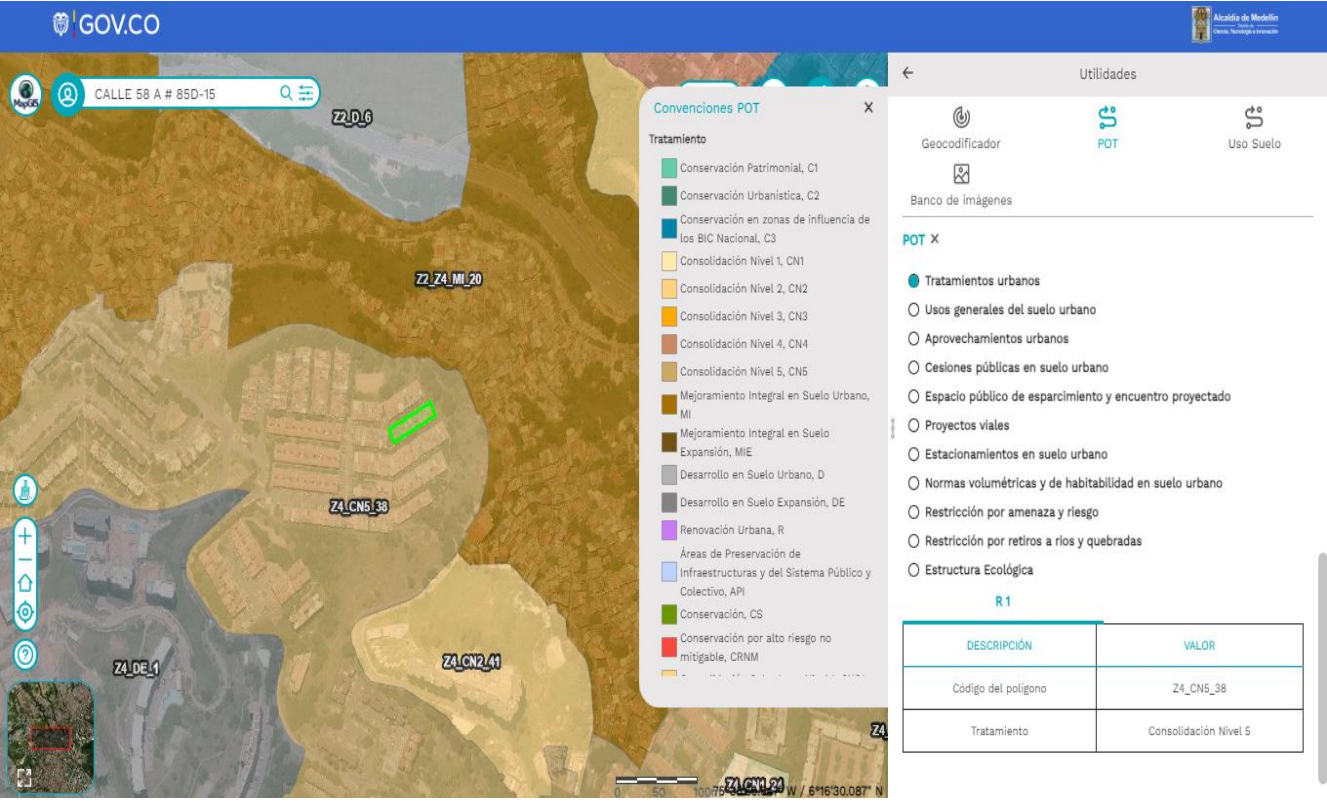


Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1,2,3																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.12</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>61.12</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.92</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	61.12	AREA PRIVADA	M2	61.12	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92	AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>81.612.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	81.612.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	61.12																											
AREA PRIVADA	M2	61.12																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92																											
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	81.612.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>53.23</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>8.79</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.23	AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.79	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>60.1</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.92</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.1	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.23																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.79																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.1																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92																											
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.																												
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 3222 del 15-03-2007 NOTARIA 15 de MEDELLIN <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 048 de 2014																												

Plano Uso de suelo-actividad

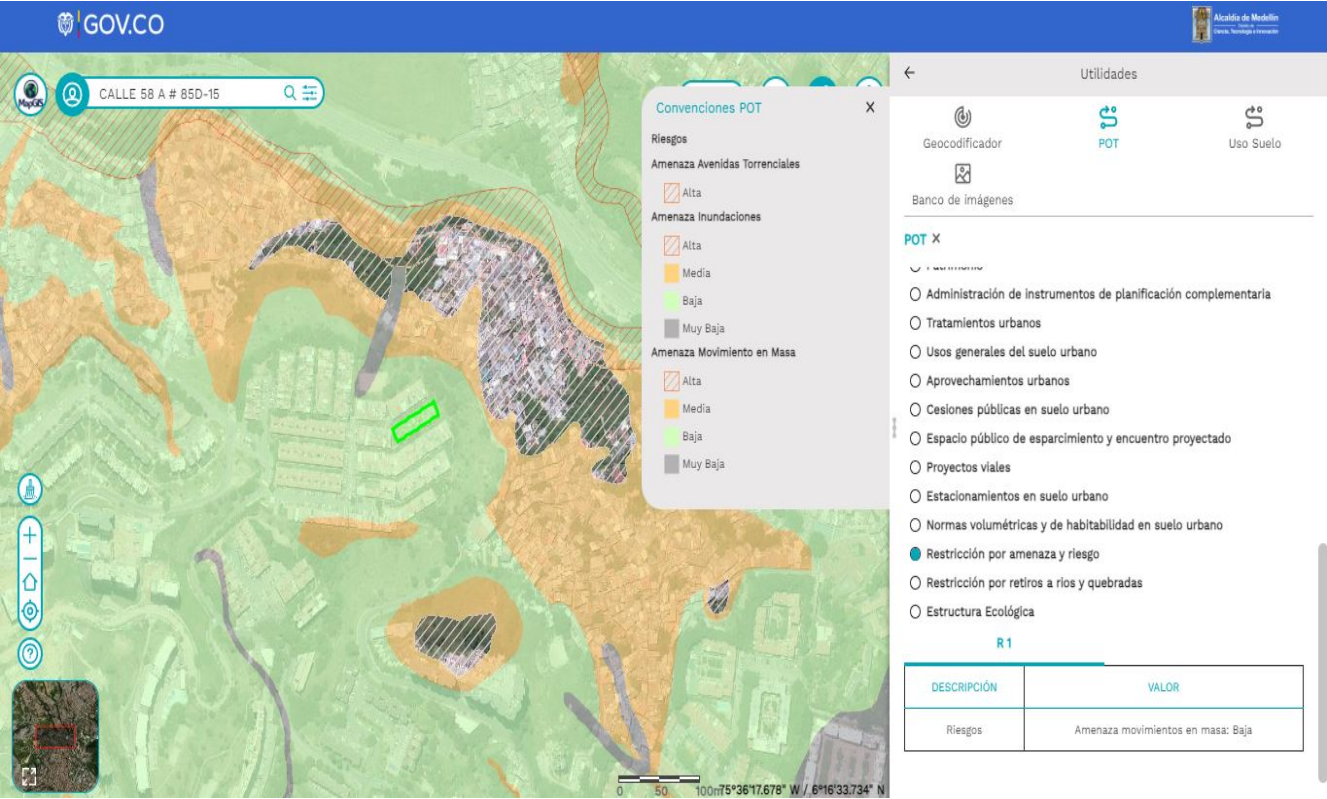


Plano Tratamiento urbanístico





Plano remoción masa



Areas o Documentos

identifica y determina a continuación: **VIVIENDA No. 54.**– Integrada por **tres (3) niveles** en los pisos primero, segundo y tercero del **Conjunto Multifamiliar Lote MANZANA J No. 3 URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el Municipio de Medellín, destinada a vivienda, **diseñada para desarrollo progresivo**, conforme el cual el propietario puede terminar su construcción edificando en los pisos primero, segundo y tercero, con un **área privada construida inicial** aproximada de **VEINTISEIS PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (26,18 m2)**, un **área libre** conformada por el **patio** aproximada de **UNO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,92 m2)**, para un **área privada total inicial** de **VEINTIOCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (28,10 m2)**, **con posibilidades de construcción** de un área privada construida **adicional total** de **TREINTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34,94 m2)**, identificada con la siguiente nomenclatura: **Calle 58 A No. 85 D - 15.**, cuyos linderos en cada nivel son : **PRIMER NIVEL.** El primer nivel de la vivienda está constituido por la suma del área libre más el área privada. El área libre está alinderada de la siguiente manera: Por debajo; sobre el área determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos **54.5, 54.4, PC54., 54.5 y 54.5**, punto de partida del plano, con piso acabado sobre terreno que puede construir el propietario para la construcción adicional, por encima; sobre el área determinada por el perímetro formado por

## Areas o Documentos

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392 Nro Matrícula: 01N-5265917

Pagina 3 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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

NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO ENGLOBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001- 5202798/5202809, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210210 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6270 DEL 28 DE OCTUBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210210, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210230 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO; \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 828 DEL 24 DE FEBRERO DE 2004 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 2004 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210230, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5225939 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 11758 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA, FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-5227405, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001-5257660 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3222 DEL 15 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DE 2007 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA FORMULARON RELOTEO EN EL FOLIO 001-5257660, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001-5265803 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO

COMPLE8 MSPC.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
2) CALLE 58 A # 85D -15 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 58A #85D-15 VIVIENDA 54 MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA P-H

## Areas o Documentos

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392 Nro Matrícula: 01N-5265917

Pagina 1 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN  
FECHA APERTURA: 17-05-2007 RADICACIÓN: 2007-20722 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2007  
CODIGO CATASTRAL: AAB0085FJZECOD CATASTRAL ANT: 050010104130100470001901019978  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenidos en ESCRITURA Nro 3222 de fecha 15-03-2007 en NOTARIA 15 de MEDELLIN VIVIENDA #54 CON UN AREA CONSTRUIDA INICIAL DE 26,18 M2., UN AREA LIBRE DE 1,92 M2., CON POSIBILIDAD DE CONSTRUCCION DE UN AREA CONSTRUIDA ADICIONAL DE 34,94 M2. con coeficiente de 2,78% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
12343	EscrituraDePropiedad	26/09/2007	15	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5265917	17/09/2024	2.78	0500101041301004 70001901019978	Casa 3 Niveles

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación No. 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar constitución de Patrimonio Familiar registrado en Escritura Pública No. 12343 del 29/09/2007 de la Notaría 15 de Medellín.

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. Sin embargo se encuentra en una Urbanización Semi Cerrada con Parqueaderos de Uso comunal con un total de 190 celdas aproximadamente

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
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, andenes, sardineles 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	3222		Fecha escritura	15/03/2007	
Notaria escritura	15		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	55000	Total unidades	250	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3222, Fecha escritura: 15/03/2007, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 55000, Total unidades: 250, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 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>				

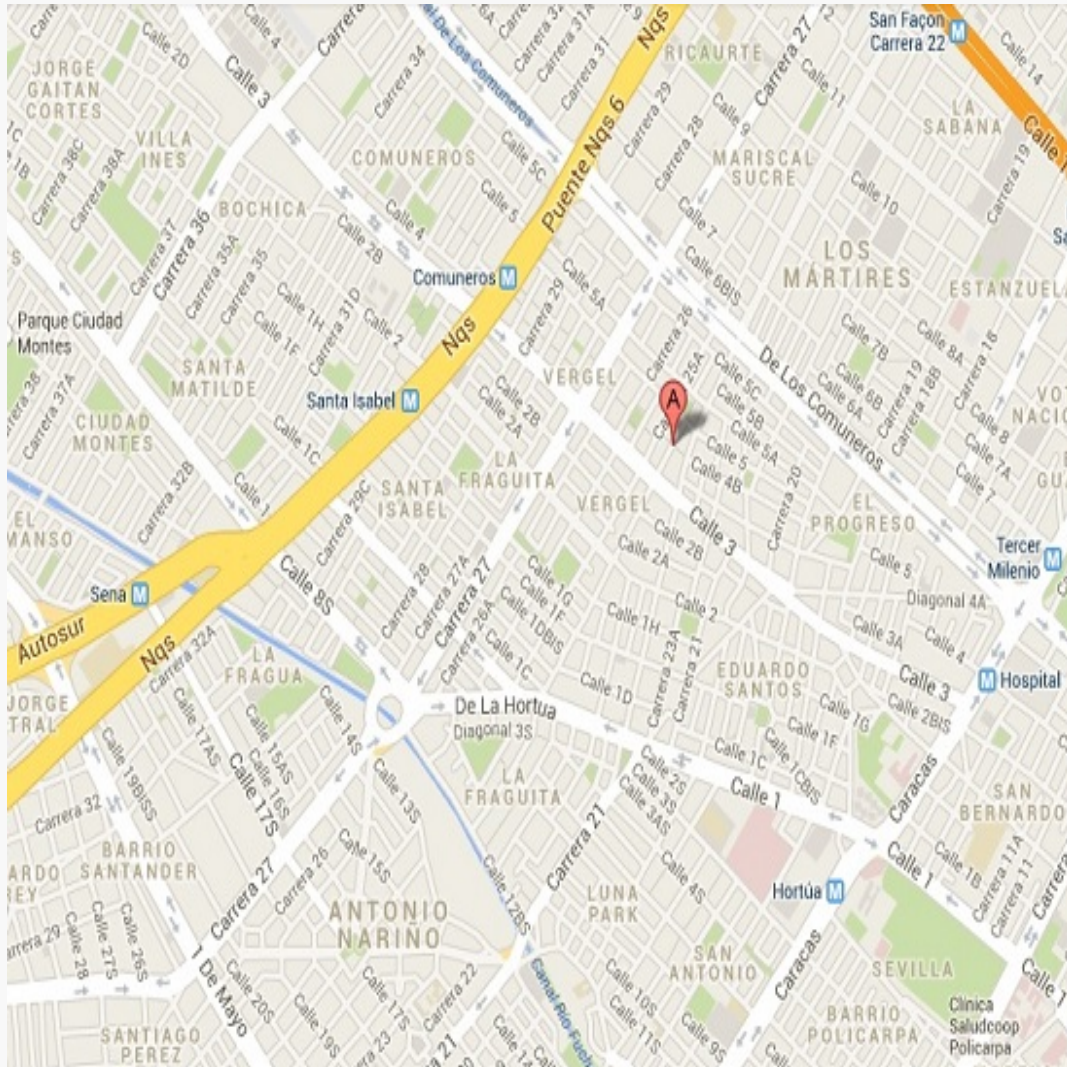
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en Cerámica, Paredes en Pañete y Pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, zona húmeda sin división, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en Aluminio, con estufa integrada, y muebles en madera en buen estado de conservación. Cubierta en teja de barro y madera.							

**Dirección:** CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET | Altos de Calasanz | Medellín | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.273157929756099

GEOGRAFICAS : 6° 16' 23.3682''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.6004474268161

GEOGRAFICAS : 75° 36' 1.6092''

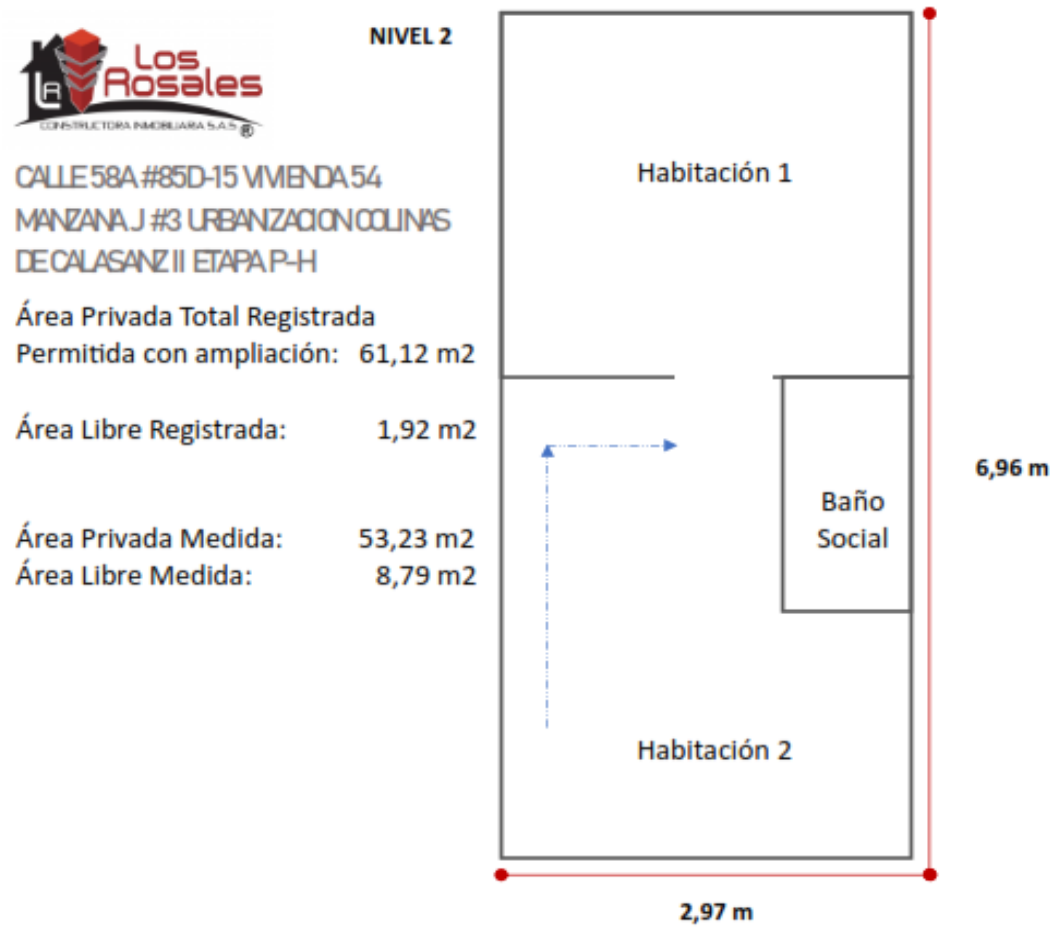
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,102,040.82	3007732488
2	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,523,437.50	604 4484015
3	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,968,750.00	300 913 3444
Del inmueble		1,2,3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17		49.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	0.97	\$3,008,979.60
2	17		64	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,649,609.38
3	17		48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1	\$2,968,750.00
	17 años									
									PROMEDIO	\$2,875,779.66
									DESV. STANDAR	\$196,899.34
									COEF. VARIACION	6.85%

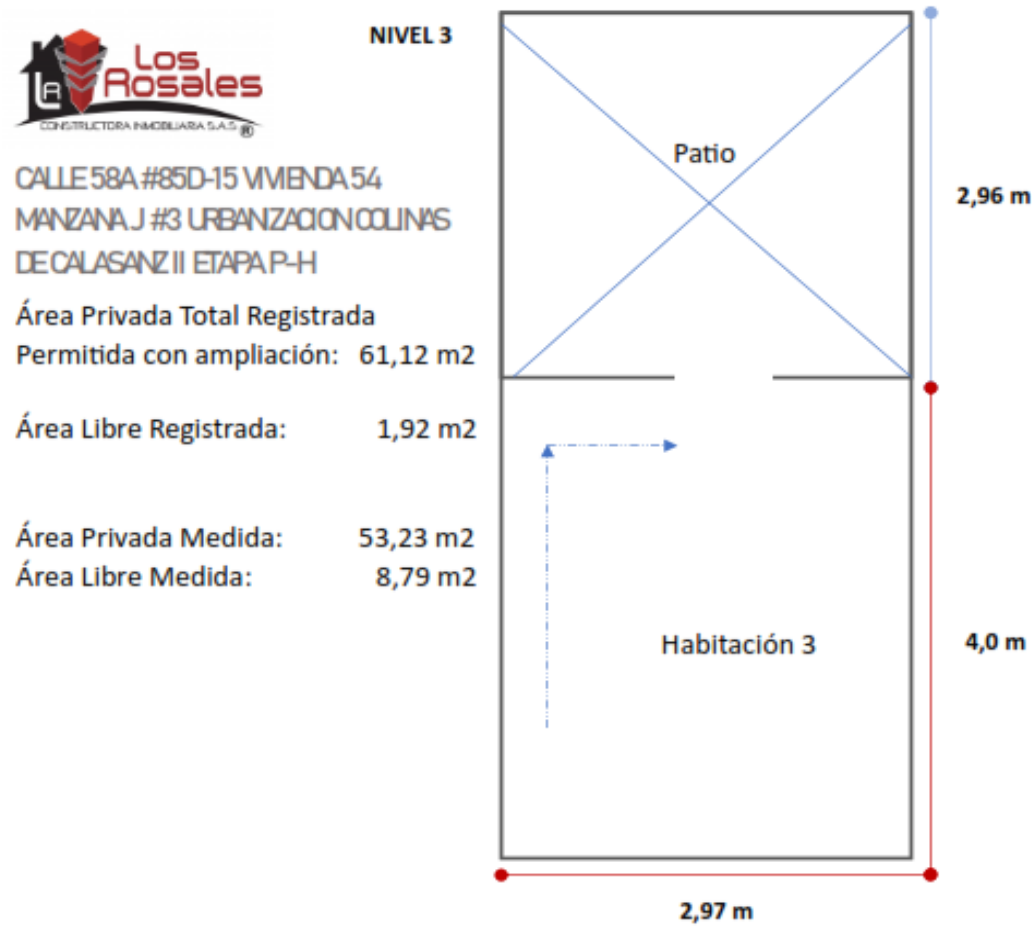
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,072,679.00	TOTAL	\$184,668,008.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,678,880.32	TOTAL	\$161,000,706.96
VALOR TOTAL	\$172,847,600.00			

Observaciones:
Las muestras tomadas para el estudio corresponden a apartamentos del mismo sector que se encuentran en conjuntos similares y cuentan con dotación comunal similar, el rango de edad es cercano al del inmueble tasado y se busca conservar similitud en acabados y áreas, por lo tanto se consideran las muestras acordes y representativas del sector para esta tipología de apartamentos. Se homogeniza la oferta no 1. dado que se encuentra en ubicación interior del conjunto, y la oferta 2 al tener cocina sencilla.
Enlaces:
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191461909">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191461909</a> 2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7894507">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7894507</a> 3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10786426">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10786426</a>

Plano



Plano



Plano

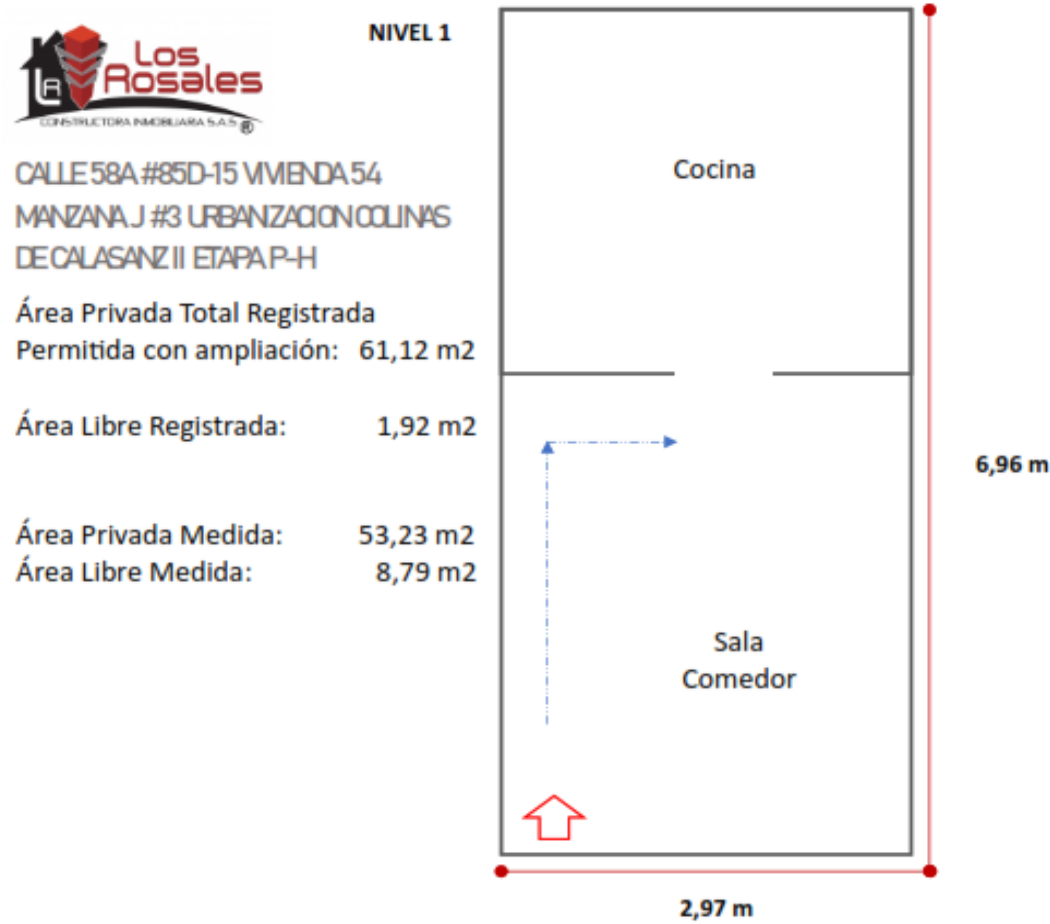




Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno





Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal





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



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3





Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1





Patio Interior



Patio Interior



Cubierta-Techos



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto





Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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.

**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.

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-1005416652**



PIN de Validación: c4320b5e



<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 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

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  
28 Dic 2021

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: c4320b5e



#### 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1005416652 M.I.: 01N-5265917**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CR 55 36 D SUR 25  
Teléfono: 30 14 48 00 29  
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 día 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



**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.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1005416652 M.I.: 01N-5265917**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal