



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-15453832

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	WILMER GABRIEL PARRA MARQUEZ		FECHA VISITA	17/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	15453832		FECHA INFORME	21/10/2024
DIRECCIÓN	AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 ,PQ 410		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	NIQUIA		REMODELADO	
CIUDAD	Bello		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1128461299			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BORJA FIGUEROA PAULA ANDREA				
NUM.	1144 Escritura De	NOTARIA	3	FECHA	29/04/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bello		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	050880100080200030021903020012				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	232000	VRxM2	4258.44
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.258				

M. INMOB.	N°
01N-5378830	Apto 222, Edif. 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
01N-5359552	410

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Niquia, se encuentra al lado de Centro Comercial Plaza Beillín y a 300 m de Estación Niquia del Metro.  
Al inmueble se llega así: Se toma la Diagonal 51 y gira en Avenida 40 calles con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.  
APTO 222: N.º Catastral: 050880100080200030021903020012  
PQ 410: N.º Catastral: 050880100080200030021901040215.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 318,232,220

VALOR ASEGURABLE \$ COP 318,232,220

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 012, Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299  
RAA: AVAL-1128461299

Gladys Lucia Jimenez Quintero

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-30050594  
C.C: 30050594  
Visador

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	600
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 934 del 08-04-2014 NOTARIA SÉPTIMA de MEDELLÍN  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033, 2009 DEL 3 DE SEPTIEMBRE.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.60	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	54.48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	48.712.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 ,PQ 410 | NIQUIA | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 934, fecha: 08/04/2014, Notaría: 7 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	25
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 222, Edif. 1	54.48	M2	\$5,364,000.00	91.83%	\$292,230,720.00
Area Privada	Parquadero 410	11.50	M2	\$2,261,000.00	8.17%	\$26,001,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$318,232,220</b>

Valor en letras

Trescientos dieciocho millones doscientos treinta y dos mil doscientos veinte Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$318,232,220

## OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** 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 012, Afectación de vivienda familiar, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble cuenta con el uso privado de garaje sencillo cubierto, no cuenta con cuarto útil

**Entorno:** Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 934, Fecha escritura: 08/04/2014, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 232000, Total unidades: 600, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 25, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en Cerámica, Paredes en Estuco y Pintura, cubierta en Graniplast, Baños con pisos y muros en cerámica, zona húmeda en cabina de vidrio templado, lavamanos con muebles de madera tipo taza, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en aluminio, y muebles en madera en buen estado de conservación.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AVENIDA 40 51-110	7	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$5,102,790.01	3206729266
2	AVENIDA 40 51-110	5	\$345,000,000	0.95	\$327,750,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$5,538,729.81	3206729266
3	AVENIDA 38 53-15	6	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$5,451,541.85	310 4289911
Del inmueble		APT O 222, EDF. 1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	65	54.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,102,790.01
2	10	62.6	54.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,538,729.81
3	8	62	54.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,451,541.85
	10 años									
									PROMEDIO	\$5,364,353.89
									DESV. STANDAR	\$230,677.66
									COEF. VARIACION	4.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,595,031.55	TOTAL	\$304,817,318.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,133,676.23	TOTAL	\$279,682,681.04
VALOR TOTAL	\$292,230,720.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudadela-del-norte-3-habitaciones-2-banos-1-garaes/10310-M4987379>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudadela-del-norte-2-habitaciones-2-banos-1-garaes/10310-M5304876>

3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centro-bello-2754212>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2-  
ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA  
EDIFICIO 1 ,PQ 410 | NIQUIA | Bello | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

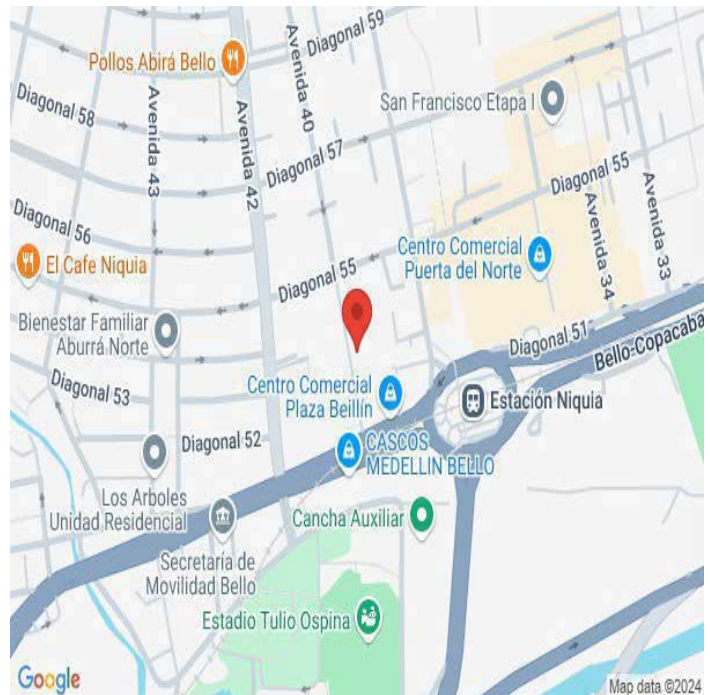
Latitud: 6.338415469540127

Longitud:-75.54639822476311

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 18.294''

Longitud:75° 32' 47.0322''



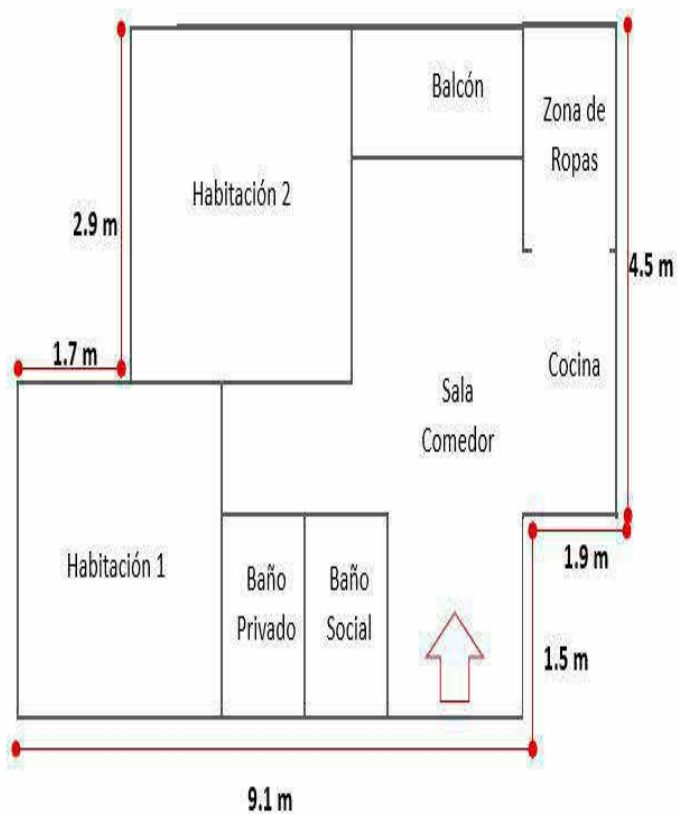
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION  
NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO  
PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA  
EDIFICIO 1 // PARQUEADERO 410 PISO  
3.1. ETAPA ED. PARQUEADEROS

Área Privada: 54,48 m<sup>2</sup>

Área Construida: 62,60 m<sup>2</sup>





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



## FOTOS General

Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ





## FOTOS General

Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Sauna-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Jacuzzi-CJ



Turco baño-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ





## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ





## FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



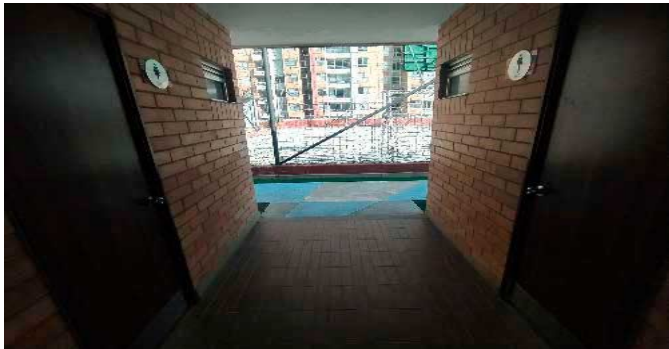
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
del gobierno de la República

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410115654102232291

Nro Matrícula: 01N-5359552

Pagina 1

TURNO: 2024-219445

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 02:42:35 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO  
FECHA APERTURA: 21-05-2013 RADICACIÓN: 2013-20858 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2013  
CODIGO CATASTRAL: **AAX0003AKTE**COD CATASTRAL ANT: 050880100080200030021901040215  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenidos en ESCRITURA Nro 1037 de fecha 08-05-2013 en NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN PARQUEADERO 410 PISO 3.1. ETAPA ED.  
PARQUEADEROS con area de 11.50 M2 con coeficiente de 0.031% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
del gobierno de la República

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410117928102232292

Nro Matrícula: 01N-5378830

Pagina 1

TURNO: 2024-219444

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 02:42:35 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO  
FECHA APERTURA: 28-04-2014 RADICACIÓN: 2014-17943 CON: ESCRITURA DE: 25-04-2014  
CODIGO CATASTRAL: **AAX0017ZPW**F COD CATASTRAL ANT: 050880100080200030021903020012  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 CON AREA DE 54.48 M2 CON COEFICIENTE DE 0.258% CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.934 DE FECHA 08-04-2014 EN NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE  
LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE



Areas o Documentos

**PARQUEADERO No. 410.** Situado en el piso 3 de la URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H, primera etapa, edificio de parqueaderos, en el municipio de Bello, en la Avenida 40 No. 51-110, destinado a estacionamiento de vehículos, con un área construida aproximada de 11.50 m<sup>2</sup>, y una altura libre de 2.25 ml. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos 907,878,876, 908 Y 907 punto de partida, del plano PHP-2-----

**UBICACION DEL PREDIO:** AREA: URBANA. **MUNICIPIO:** Bello  
**DEPARTAMENTO:** Antioquia. -----

**NOMBRE O DIRECCION:** AVENIDA 40 No. 51-110 "URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H - 1 ETAPA - PARQUEADERO 410 - PISO 3 - ED. PARQUEADEROS-----

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 01N-5359552 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín - zona norte-----

**código Catastral:** 0881001041000300021000100215.-----

**AVALUO CATASTRAL:** \$3.620.000-----

Areas o Documentos

**APARTAMENTO No. 222:** Situado en el piso 2 de la URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H, segunda etapa, edificio 1, en el municipio de Bello, en la Avenida 40 No. 51-110, destinado a vivienda, con un área construida aproximada de 62.60 m<sup>2</sup>, un área útil aproximada de 54.48 m<sup>2</sup> y una altura libre variable entre 2.25 ml y 2.30 ml. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos A429-A430-A431-A432-A433-A434-A435-A436-A437-A438 Y A429 punto de partida, del plano PLANTA SEGUNDO PISO-----

**UBICACION DEL PREDIO:** AREA: URBANA. **MUNICIPIO:** Bello  
**DEPARTAMENTO:** Antioquia. -----

**NOMBRE O DIRECCION:** AVENIDA 40 No. 51-110 "URBANIZACION NUEVO MILENIO 2-ETAPA P.H - SEGUNDO PISO - APARTAMENTO-222. 2 ETAPA - EDIFICIO 1.-----

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 01N-5378830 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín - zona norte-----

**código Catastral:** 0881001041000300021000300485.-----



## 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 --- **Eta**

**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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-15453832



PIN de Validación: aeda0a77



<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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
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**



PIN de Validación: aeda0a77



<https://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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: [jhordan.mt05@gmail.com](mailto: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: aeda0a77



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aeda0a77**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-15453832 M.I.: 01N-5378830

3:13

4G 63



Cerrar sesión →



# ¡Envío exitoso!

Comprobante No. 929696911  
11 Oct 2024 - 03:13 p m.

## Datos del envío



Valor enviado

**\$ 300.000,00**

**15453832**

Costo

**\$ 0,00**

## Producto destino



Inicio



Mis productos



Mover  
plata



Facturas y  
recargas



Mi perfil