



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 ,AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H. 1. ETAPA PARQUEADERO 410 PISO 3.1. ETAPA ED. PARQUEADEROS
Barrio	NIQUIA
Ciudad	Bello
Departamento	Antioquia
Propietario	BORJA FIGUEROA PAULA ANDREA

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: WILMER GABRIEL PARRA MARQUEZ

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 **BORJA FIGUEROA PAULA ANDREA** ubicado en la AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 ,AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H. 1. ETAPA PARQUEADERO 410 PISO 3.1. ETAPA ED. PARQUEADEROS NIQUIA, de la ciudad de Bello.

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 \$318,232,220.00 pesos m/cte (Trescientos dieciocho millones doscientos treinta y dos mil doscientos veinte).

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	Apartamento	54.48	M2	\$5,364,000.00	91.83%	\$292,230,720.00
Area Privada	Parquadero	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

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		Valor del avalúo en UVR	318,232,220.00
Proporcional	318,232,220	Valor asegurable	318,232,220
% valor proporcional	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRHIPO-15453 832	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	WILMER GABRIEL PARRA MARQUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	15453832	<b>Teléfono</b>	3148337792
<b>Email</b>	gabriel.parra@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	BORJA FIGUEROA PAULA ANDREA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1035853324	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO 2- ETAPA P.H. SEGUNDO PISO APARTAMENTO 222. 2. ETAPA EDIFICIO 1 ,AVENIDA 40 51-110 URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H. 1. ETAPA PARQUEADERO 410 PISO 3.1. ETAPA ED. PARQUEADEROS				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION NUEVO MILENIO P.H.				
<b>Ciudad</b>	Bello	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	NIQUIA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Niquia, se encuentra al lado de Centro Comercial Plaza Beillín y a 300 m de Estación Niquia del Metro.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Diagonal 51 y gira en en Avenida 40 calles con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	62.60	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	54.48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	48.712.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.48
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1037 del 08-05-2013 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACU 033 2009 SEP 3</p>				

#### 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,-----

#### 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-----

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1144	EscrituraDePropiedad	29/04/2024	3	Bello

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5359552	11/10/2024	0.031%	0508801000802000	Parqueadero 30021901040215
01N-5378830		0.146	0508810010410003	Apartamento 00021000300485

**Observación**

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

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
410	Privado	01N-5359552	11.50	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

**Observación**

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

**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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Muy 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: 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	1037		Fecha escritura	08/05/2013
Notaria escritura	7		Ciudad escritura	Medellín
Valor administración	232000	Total unidades	600	Terraza comunal
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	25	Porteria

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	Si
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1037, Fecha escritura: 08/05/2013, 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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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 Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 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	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

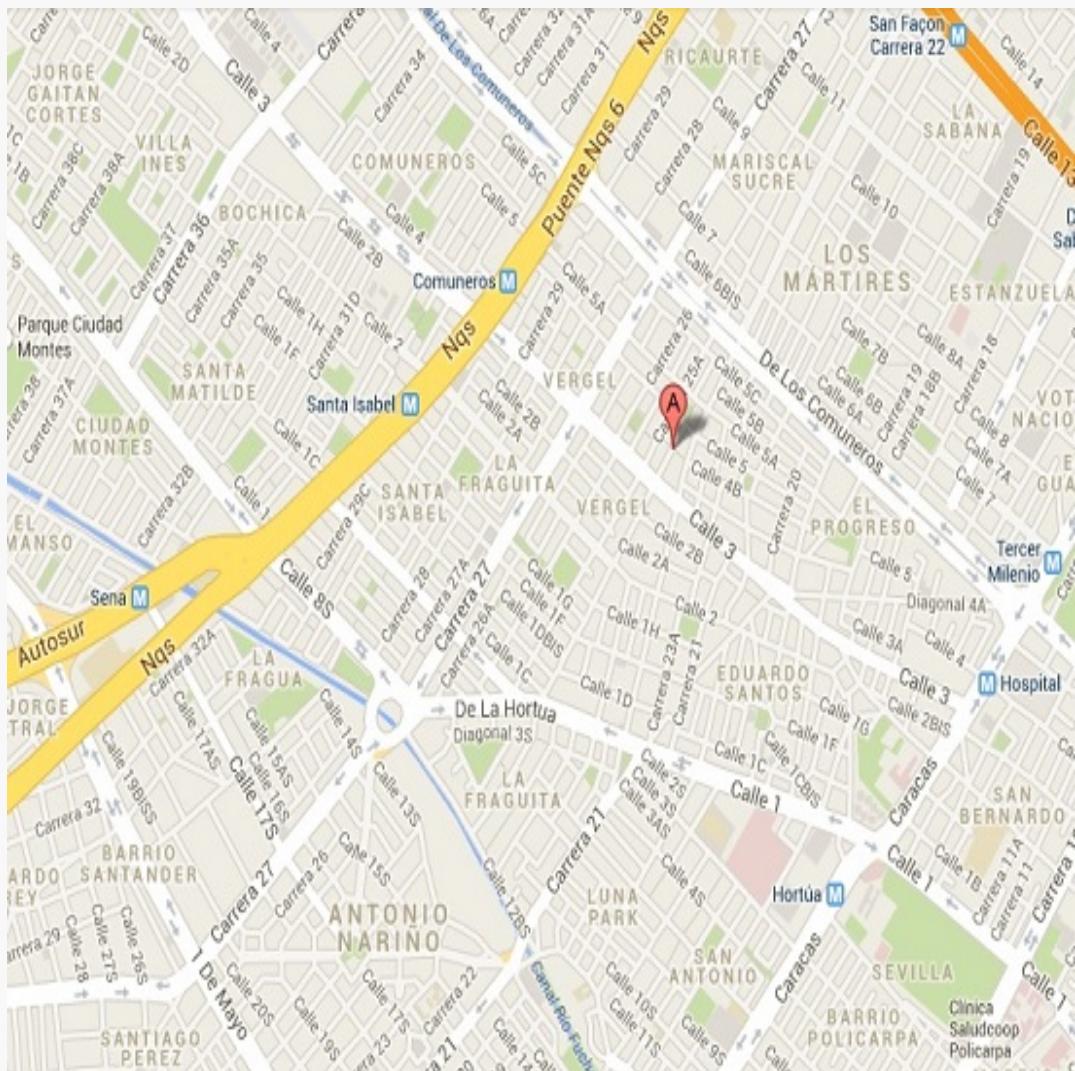
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno,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

	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 Estuco y Pintura, cubierta en Graniplast, Baños con pisos y muros en cerámica, zona humeda 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.
-------------	--

**Dirección:**

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.338415469540127  
GEOGRAFICAS : 6° 20' 18.294''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.54639822476311  
GEOGRAFICAS : 75° 32' 47.0322''

#	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
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>10 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$5,364,353.89
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$230,677.66
									<b>COEF. VARIACION</b>	4.30%

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

**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.

**Enlaces:**1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudadela-del-norte-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/10310-M4987379>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-ciudadela-del-norte-2-habitaciones-2-banos-1-garaje/10310-M5304976>3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centro-bello-2754212>

## Plano



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 Construída: 62,60 m<sup>2</sup>

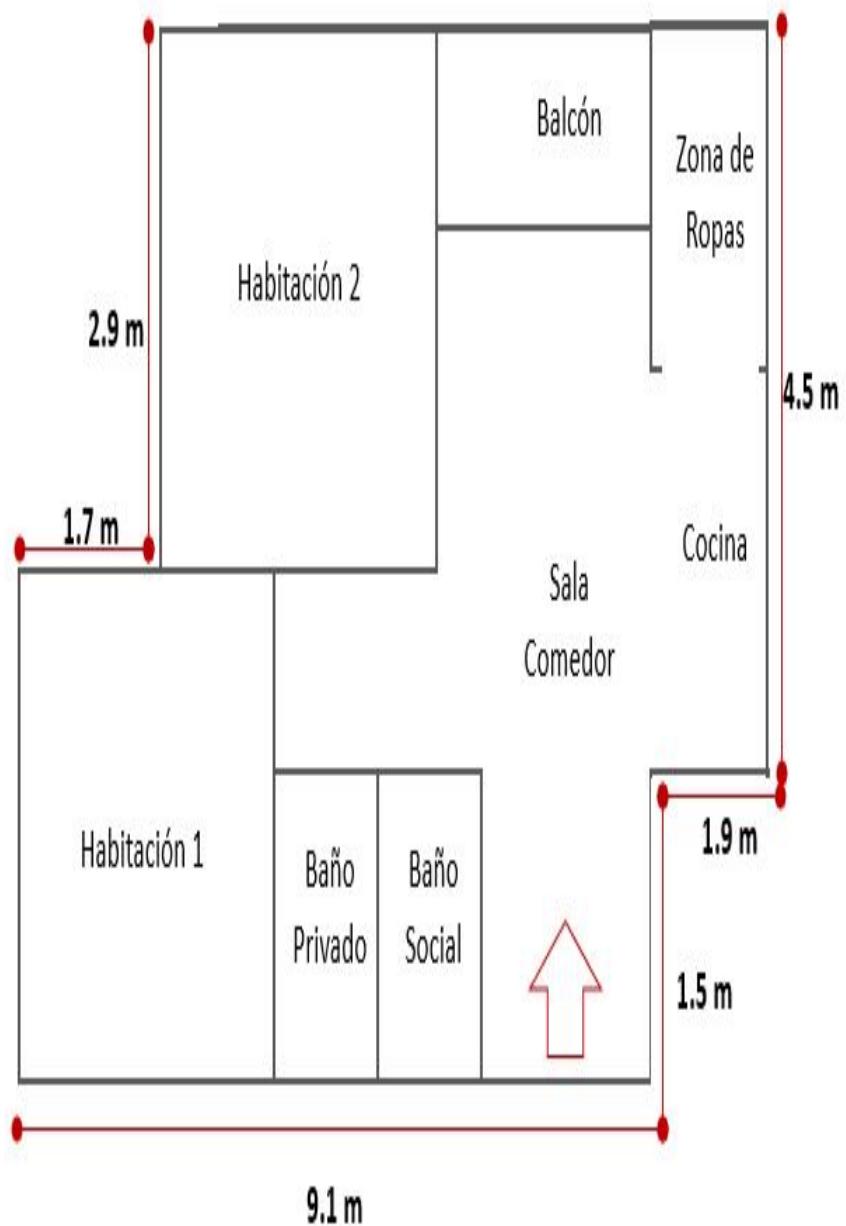


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



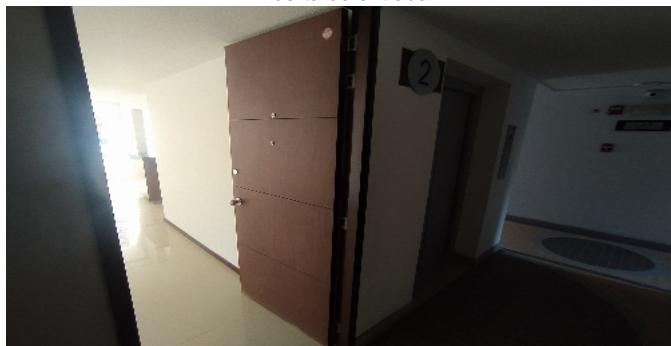
Fachada del Conjunto



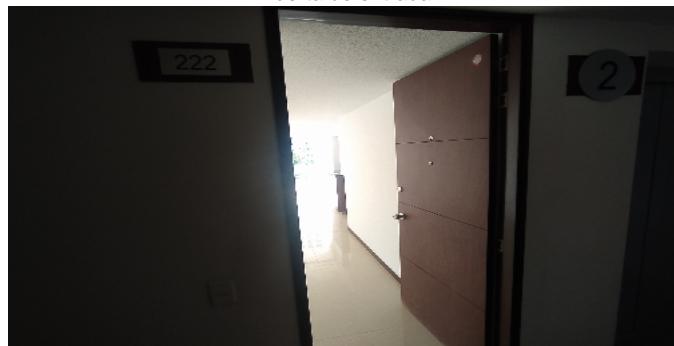
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Puerta Hab. principal



Puerta Hab. principal



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



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



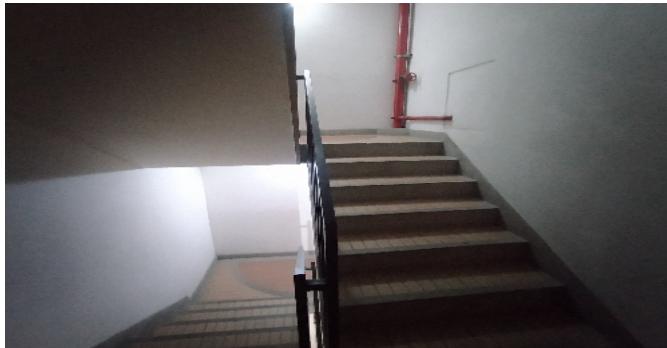
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Sauna-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Turco baño-CJ



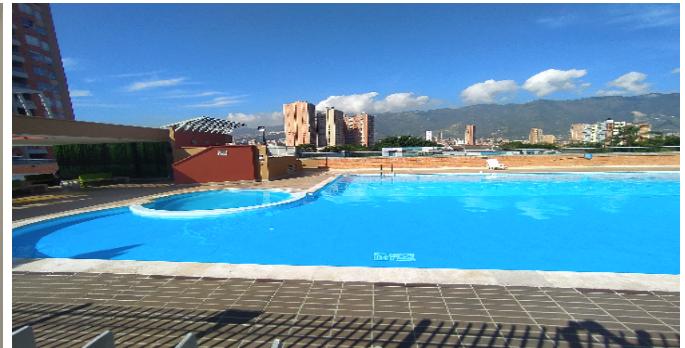
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Jacuzzi-CJ



Sauna-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



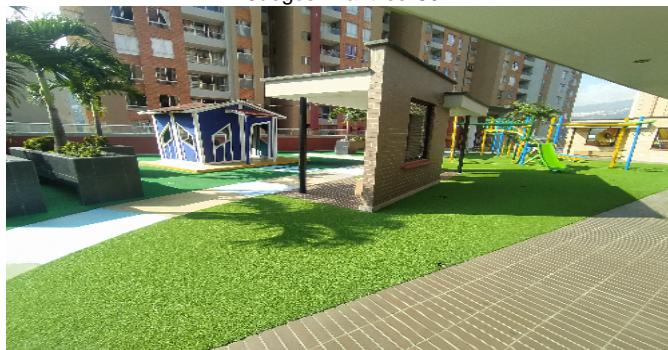
Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



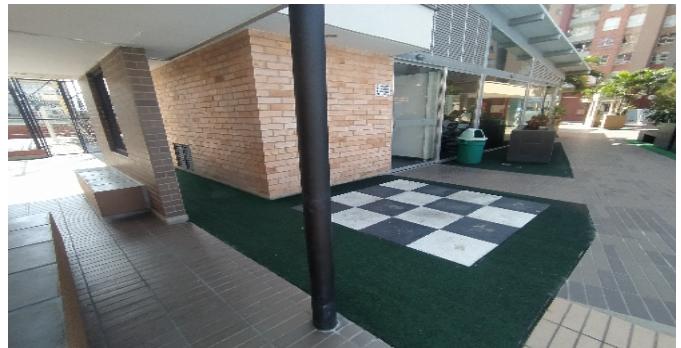
Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



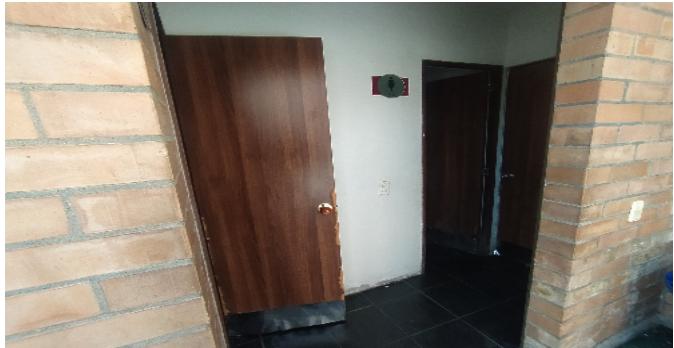
Otras Zonas Sociales-CJ



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 LRHIPO-15453832**



PIN de Validación: sedalia77



<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 avalador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra AVAL-1128461299, 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: sedalia77



<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 de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

#### 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: aeda0a77



#### 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.

*Alexandra Suárez*  
Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal