



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1120564812**

| <b>RESUMEN EJECUTIVO</b> |  | <b>ANTECEDENTES</b> |  |
|--------------------------|--|---------------------|--|
| CLIENTE                  | CARLOS ALBERTO MONSALVE SANCHEZ  | FECHA VISITA        | 09/11/2024   |
| NIT / C.C CLIENTE        | 1120564812   | FECHA INFORME       | 14/11/2024   |
| DIRECCIÓN                | CALLE 21 # 78-54 PLANTA TERCER PISO<br>APARTAMENTO (316) EDIFICIO OSORIO<br>PROPIEDAD HORIZONTAL | DIRIGIDO A          | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| SECTOR                   | Urbano   | EDAD (AÑOS)         | 6 años   |
| BARRIO                   | Estrato 1  | REMODELADO          |  |
| CIUDAD                   | Paris Los Sauces   | OCCUPANTE           | Propietario  |
| DEPARTAMENTO             | Bello  | TIPO DE INMUEBLE    | Apartamento  |
| PROPOSITO                | Antioquia  | USO ACTUAL          | Vivienda   |
| TIPO AVALUO              | <b>Modelo 8-14</b>   |                     |  |
| VALUADOR                 | valor comercial  |                     |  |
| IDENTIFICACIÓN           | DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  |                     |  |
|                          | 21429294   |                     |  |

**ASPECTOS JURIDICOS**

|                              |                              |             |           |            |
|------------------------------|------------------------------|-------------|-----------|------------|
| PROPIETARIO                  | LUIS FERNANDO OSORIO QUICENO |             |           |            |
| NUM. ESCRITURA               | 7642                         | #NOTARIA    | Dieciocho | FECHA      |
| ESCRITURA                    | EscrituraPH                  |             |           | 27/09/2018 |
| CIUDAD                       | Medellín                     |             | DEPTO     | Antioquia  |
| ESCRITURA                    |                              |             |           |            |
| CEDULA CATASTRAL             | AAX0019RCKE                  |             |           |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No suministrada              |             |           |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO OSORIO P.H          |             |           |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                     | MENSUALIDAD | 0         | VRxM2      |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 35.04%                       |             |           |            |

| M. INMOB.   | N°                                      |
|-------------|---|
| 01N-5468096 | PLANTA TERCER PISO<br>APARTAMENTO (316) |

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Calle 21 No 78-54 apartamento (316) Edificio Osorio P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, tres alcobas, y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 74.74 M<sup>2</sup> áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

**Inmueble ubicado en:** Para llegar a la propiedad es por la calle 21, la cual tiene un ingreso por escalas a un callejón donde hay varias viviendas con sus nomenclaturas, y contadores de servicios. El ingreso al inmueble es por escalas internas, entradas independientes a cada propiedad. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**DEPENDENCIAS**

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropas      | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 0        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 97,946,770****VALOR ASEGUARABLE \$ COP 97,946,770****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**


DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294  
RAA: AVAL-21429294



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

| <b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b> |              |
|---------------------------------|--------------|
| Área de actividad               | Residencial. |
| Uso principal                   | Vivienda     |
| Tipo de proyecto                | Apartamento  |
| Total unidades de vivienda      | 3            |
| Garajes                         | No tiene No. |
| Tipo de Garaje                  |              |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>         |    | <b>UND</b> | <b>VALOR</b> | <b>ÁREAS CATASTRAL</b>   |       | <b>UND</b> | <b>VALOR</b> |
|--------------------------------|----|------------|--------------|--------------------------|-------|------------|--------------|
| AREA CONSTRUIDA                | M2 | 74.74      |              | AREA                     | M2    | 0          |              |
| AREA PRIVADA                   | M2 | 74.74      |              | AVALUO<br>CATASTRAL 2024 | PESOS | 17686000   |              |
| <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 | 74.74      |              | AREA PRIVADA VALORADA    | M2    | 74.74      |              |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 21 # 78-54 PLANTA TERCER PISO APARTAMENTO (316) EDIFICIO OSORIO PROPIEDAD HORIZONTAL | Paris Los Sauces | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7642 , fecha: 27/09/2018, Notaría: Dieciocho y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

|                              |                          |                         |                           |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Uso predominante</b>      | Residencial              | <b>Tiene / No tiene</b> | <b>Estado de conserv.</b> |
| Demanda / interés            | Media                    |                         |                           |
| <b>Nivel de equipamiento</b> | <b>Distancias aprox.</b> |                         |                           |
| Comercial                    | Bueno                    | 300-400                 |                           |
| Escolar                      | Bueno                    | 300-400                 |                           |
| Asistencial                  | Bueno                    | 300-400                 |                           |
| Estacionamientos             | Bueno                    | 300-400                 |                           |
| Areas verdes                 | Bueno                    | 300-400                 |                           |
| Zonas recreativas            | Bueno                    | 300-400                 |                           |

**Amoblamiento Urbano**

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | Si            | NO            |

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Estado de construcción</b>   | Usada                            |
| <b>Tipo</b>                     | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| <b>Avance(En construcción)</b>  | 100                              |
| <b>Estado de conservación</b>   | Bueno                            |
| <b>Nº de pisos</b>              | 3                                |
| <b>Nº de sótanos</b>            | 0                                |
| <b>Vida útil</b>                | 100 años                         |
| <b>Vida remanente</b>           | 94                               |
| <b>Estructura</b>               | Tradicional                      |
| <b>Material de Construcción</b> | adobe                            |
| <b>Fecha de Remodelación</b>    |                                  |
| <b>Daños previos</b>            | NO                               |
| <b>Ubicación</b>                | Exterior                         |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Ajuste sismo resistente</b> |                  |
| <b>Cubierta</b>                |                  |
| <b>Fachada</b>                 | pañete y pintura |
| <b>Ancho Fachada</b>           | 3-6 metros       |
| <b>Irregularidad Planta</b>    | No               |
| <b>Irregularidad Altura</b>    | No               |
| <b>Tipología Vivienda</b>      | Casa Continua    |
| <b>Año de Construcción</b>     | 2018             |

**Comentarios de estructura**

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.

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)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

| Tipo de Área   | Descripción     | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total         |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area Privada   | Apartamento 316 | 74.74 | M2     | \$1,310,500.00 | 100.00%     | \$97,946,770.00     |
| <b>TOTALES</b> |                 |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$97,946.770</b> |

**TOTAL COMERCIAL \$97,946,770**

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |
| <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>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>Actualidad edificadora:</b>                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

NO SE O

**JURÍDICA:**

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

**Garaie:** El bien inmueble no tiene garaie, está ubicado sobre vía peatonal.

**Entorno:** El sector de París los Sauces donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 7642 , Fecha escritura: 27/09/2018, Notaría escritura: Dieciocho, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona repas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera inferior baños encanados. En perfecto 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 METODOLÓGICA UTILIZADA**

## 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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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                   | BARRIO PARIS BELLO | 2             | \$98,000,000  | 0.94 | \$92,120,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,439,375.00 | 3148949125 |
| 2                   | MARUCHENGA BELLO   | 2             | \$104,000,000 | 1    | \$104,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,238,095.24 | 3158356668 |
| 3                   | BARRIO PARIS BELLO | 3             | \$98,000,000  | 0.94 | \$92,120,000   | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$1,395,757.58 | 3148949125 |
| <b>Del inmueble</b> |                    | <b>Piso 3</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |            |

| #             | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1             | 8    | 64              | 64           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$1,367,406.25 |
| 2             | 5    | 84              | 84           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1                      | 1                     | \$1,238,095.24 |
| 3             | 10   | 66              | 66           | 0.95            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 0.95                  | \$1,325,969.70 |
| <b>6 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$1,310,490.40</b> |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$66,030.61</b>    |                |
|               |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.04%</b>          |                |

|                     |                |                        |              |                         |
|---------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$1,376,521.00</b>  | <b>TOTAL</b> | <b>\$102,881,179.75</b> |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | <b>\$1,244,459.79</b>  | <b>TOTAL</b> | <b>\$93,010,924.74</b>  |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | <b>\$97,946,770.00</b> |              |                         |

**Observaciones:**

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**

 1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1552778>

 2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bello-la-maruchenga-3-habitaciones-2-banos/2895-M4790476>

 3-[https://www.cienciacuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-salvador-allende-bello-2469496?gad\\_source=1&gclid=Cj0KCQjAlsy5BHDDeARIsABRc6ZuqZRib4GLeSBCd2oGSwYeZXCG73qPSqUS33NeI\\_zmJSnMfL8N2sXoaAs3mEALw\\_wcB](https://www.cienciacuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-salvador-allende-bello-2469496?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjAlsy5BHDDeARIsABRc6ZuqZRib4GLeSBCd2oGSwYeZXCG73qPSqUS33NeI_zmJSnMfL8N2sXoaAs3mEALw_wcB)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 21 # 78-54 PLANTA TERCER PISO APARTAMENTO  
(316) EDIFICIO OSORIO PROPIEDAD HORIZONTA | Paris Los  
Sauces | Bello | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

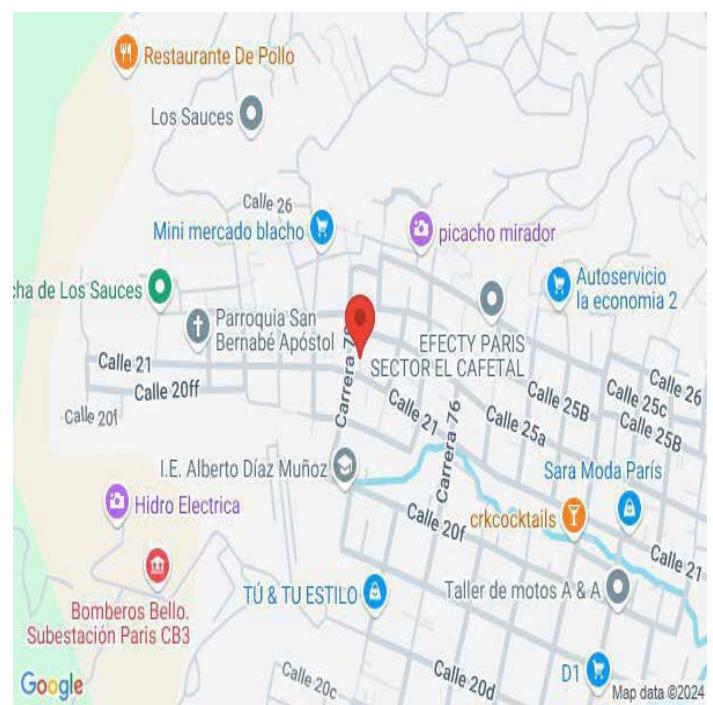
Latitud: 6.31502105983371

Longitud: -75.58301450459528

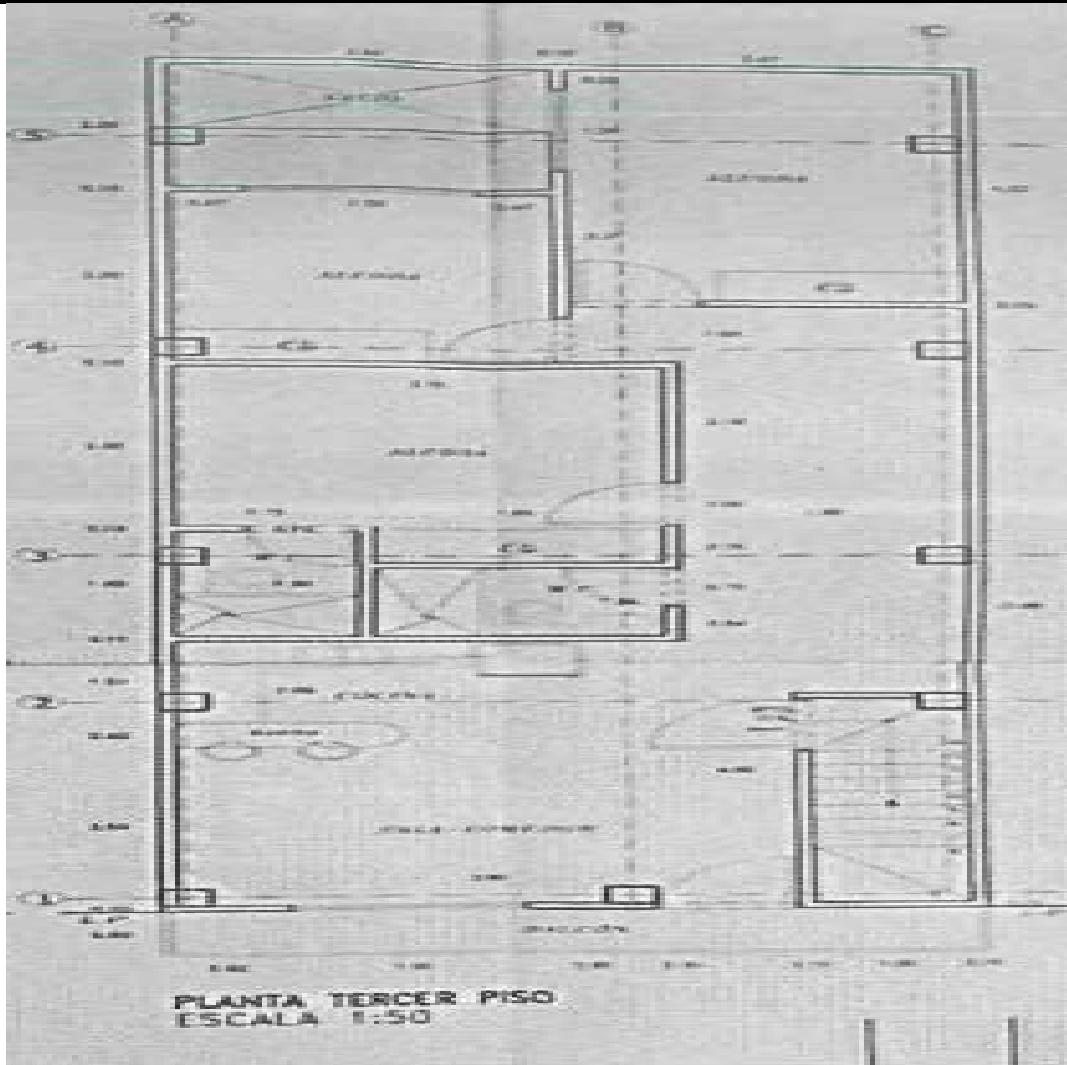
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18' 54.075''

Longitud: 75° 34' 58.854''

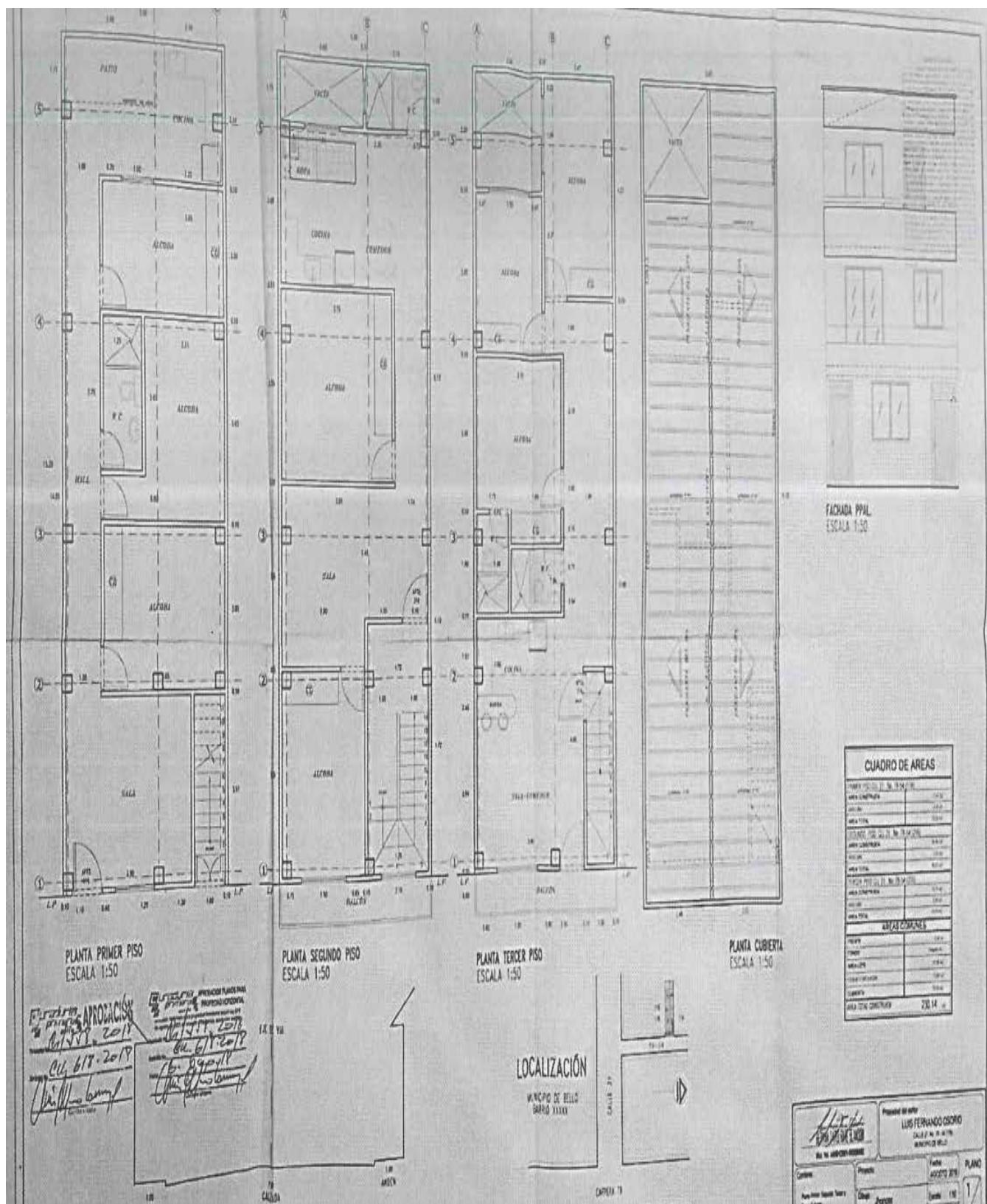


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



## FOTOS General

Baño Social 1



## 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 --- **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.

## 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 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.

## 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 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 sufren 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 él 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-1120564812**



PIN de Validación: ab270a4e

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

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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  
25 Jul 2019

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  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: ab270a4e



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab270a4e**

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 siete (07) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411054911103396990**

**Nro Matrícula: 01N-5468096**

Página 2 TURNO: 2024-235903

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:56:02 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

PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

### ===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-235903      FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE CNP

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*