



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101752031

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	LIBERDO LOBO CASTILLO		FECHA VISITA	12/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1101752031		FECHA INFORME	15/11/2024
DIRECCIÓN	CALLE 24A 57A-84 EDIFICIO TORRE MONTECARLO P.H CUARTO PISO VIVIENDA (402)		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Cabañitas		REMODELADO	
CIUDAD	Bello		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1128461299			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OQUENDO MURIEL ELDER EIBAR				
NUM.	10375 Escritura	NOTARIA	18	FECHA	24/11/2022
ESCRITURA	ePropiedad				
CIUDAD	Maceo	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	AAX0021ZBNB				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TORRE MONTECARLO P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	9.33%				

M. INMOB.	N°
01N-5531013	Apartamento CUARTO PISO VIVIENDA (402)

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Cabañitas, se encuentra a 750 m de Estación Metro Madera.
Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 24A ó Carrera 57A vías con pavimento y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
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	Normal	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	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 267,430,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 267,430,500

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

Jhordan Alexis Rodriguez G

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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	9
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: ACU 033 2009

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.60	AVALUO	PESOS	78.232.000
AREA PRIVADA	M2	54.00	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.50			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.00
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 24A 57A-84 EDIFICIO TORRE MONTECARLO P.H CUARTO PISO VIVIENDA (402) | Cabañitas | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7222, fecha: 24/08/2022, Notaría: 18 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

	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	5
N° de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	54.00	M2	\$4,907,000.00	99.08%	\$264,978,000.00
Area Privada Libre	Balcón	2.50	M2	\$981,000.00	0.92%	\$2,452,500.00
TOTALES					100%	\$267,430,500

Valor en letras

Doscientos sesenta y siete millones cuatrocientos treinta mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$267,430,500**

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: Se encuentra registrada en anotación 003 una constitución de Fidecomiso en el certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes y 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: 7222, Fecha escritura: 24/08/2022, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 9, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes, Pañete y Pintura, Cielo raso en Draywall, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos tipo taza con mueble en madera, zona húmeda dividida en con cabina en vidrio templado, Cocina integral, mesón en Quarzon, 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	Calle 22 #57 - 15	4	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$0	0	\$0	\$5,040,816.33	3154501308
2	Calle 24A #58 - 12	3	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	0	\$0	0	\$0	\$5,106,250.00	3207089218
3	Calle 19 #54- 06	12	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$0	0	\$0	\$4,574,074.07	3105389378
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,040,816.33
2	1		40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,106,250.00
3	5		54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,574,074.07
2 años										
									PROMEDIO	\$4,907,046.80
									DESV. STANDAR	\$290,212.89
									COEF. VARIACION	5.91%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,197,259.69	TOTAL	\$280,652,023.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,616,833.91	TOTAL	\$249,309,031.24
VALOR TOTAL	\$264,978,000.00			

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://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2427333402-apartamento-en-venta-sector-cabana-bello-_JM#polycard_client=search:nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2427333402-apartamento-en-venta-sector-cabana-bello-_JM#polycard_client=search:nordic&position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2)

[2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1453464455-vendo-apartamento-en-cabanas-cerca-a-la-iglesia-san-leopoldo-_JM#polycard_client=search:nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1453464455-vendo-apartamento-en-cabanas-cerca-a-la-iglesia-san-leopoldo-_JM#polycard_client=search:nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2)

[3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1459741423-apartamento-en-venta-cabanas-472-5572-_JM#polycard_client=search:nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1459741423-apartamento-en-venta-cabanas-472-5572-_JM#polycard_client=search:nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=99707ebf-88f4-4f27-89d7-96c4e2974fc2)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 24A 57A-84 EDIFICIO TORRE MONTECARLO P.H
CUARTO PISO VIVIENDA (402) | Cabañitas | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.314173929088

Longitud:-75.56214400619278

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18´ 51.0264´´

Longitud:75° 33´ 43.7184´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 24A 57A-84 EDIFICIO TORRE
MONTECARLO P.H CUARTO PISO VIVIENDA (402)

Área Privada Registrada: 54,00 m2

Área Libre Registrada: 2,50 m2



FOTOS General

Foto Selfie

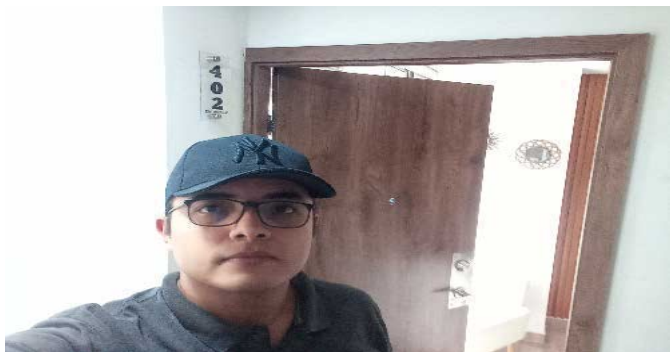


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



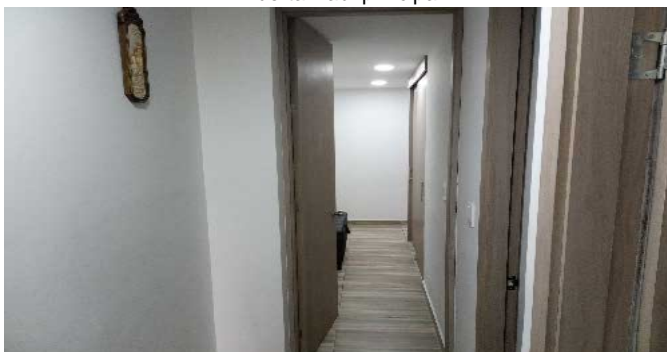
Zona de Ropas



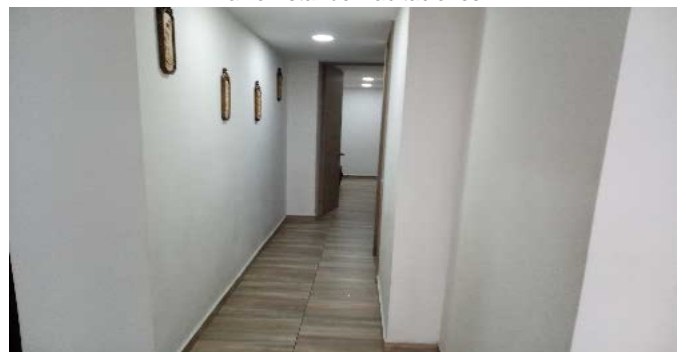
Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Closet hab. Principal



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Closet 2



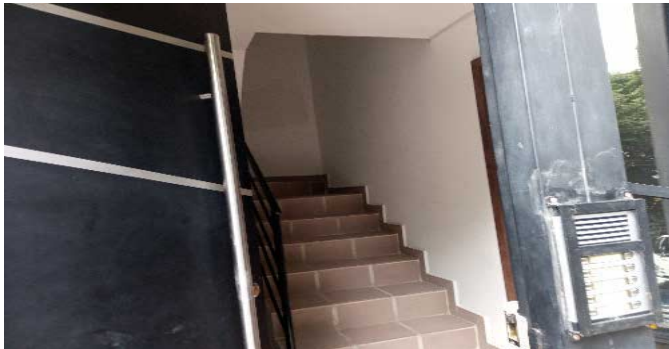
Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

inmueble: -----

CUARTO PISO VIVIENDA: Distinguido con el No. 57A- 84(402) de la Calle 24A, del edificio "TORRE MONTECARLO" P.H., del Barrio La Cabañita del municipio de Bello, consta de una vivienda para familia, con un área construida de 54.00 metros cuadrados, un área de balcón de 2.50 metros cuadrados, un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 56.50 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos particulares: Por el **FRENTE** o **SUR**, con vacío a la Calle 24A; por el **NORTE**, propiedad No. 57A-79 de la Calle 25, construida en el Lote N° 15 del señor Jorge Enrique Leyva; por **ORIENTE**, con muro que lo separa del Apartamento No. 57 A-84(401) del edificio y vacío del patio 1 del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Esc 10375 nov 2

15W0UBJS0 07-07-22 PO011459768

Powered by CS CamScanner

2

Apartamento del Primer Piso No. 57 A-84(101) del edificio; por el **OCCIDENTE**, con muro que los separa de la propiedad No. 57 A- 90 construida en el Lote N° 19 de Luis Carlos Ochoa; por la parte de **ABAJO** o **NADIR**, con losa de dominio común que lo separa del Tercer Piso Apartamento No. 57 A-84(302) del edificio; por la parte **ALTA** o **CENIT**, con losa de dominio común que lo separa del Primer Nivel del Apartamento del Quinto Piso No. 57A-84(502) del edificio. -----

COMODIDADES: Dos alcobas, salón, cocina, dos servicio de baño y sanitario, balcón y un vacío. -----

Esc 10375 nov 2

15W0UBJS0 07-07-22 PO011459768

Areas o Documentos

CUARTO PISO VIVIENDA: Distinguido con el No. 57A- 84(402) de la Calle 24A, del edificio "TORRE MONTECARLO" P.H., del Barrio La Cabañita del municipio de Bello, consta de una vivienda para familia, con un área construida de 54.00 metros cuadrados, un área de balcón de 2.50 metros cuadrados, un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 56.50 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos particulares: Por el **FRENTE** o **SUR**, con vacío a la Calle 24A; por el **NORTE**, propiedad No. 57A-79 de la Calle 25, construida en el Lote N° 15 del señor Jorge Enrique Leyva; por **ORIENTE**, con muro que lo separa del Apartamento No. 57 A-84(401) del edificio y vacío del patio 1 del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Esc 10375 nov 2

15W0UBJS0 07-07-22 PO011459768

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411052685103327594 Nro Matrícula: 01N-5531013
Pagina 1 TURNO: 2024-234838

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 08:14:35 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO
FECHA APERTURA: 11-11-2022 RADICACIÓN: 2022-47180 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2022
CODIGO CATASTRAL: AAX0021ZBNBCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

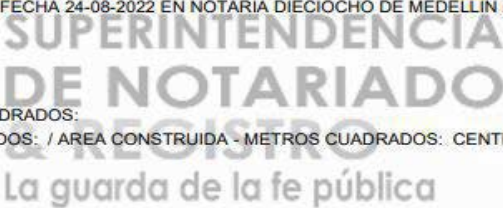
=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CUARTO PISO VIVIENDA (402) CON AREA DE CONSTRUIDA 56.50M2 (INCLUYE BALCON 2.50M2) CON COEFICIENTE DE 9.33% CUYOS LINDEROS Y
DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7222 DE FECHA 24-08-2022 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8
PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %



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 LRCAJA-1101752031



PIN de Validación: a8b90a8b



<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 evaluador 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: a8b90a8b



<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

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: a8b90a8b



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



PIN DE VALIDACIÓN

a8b90a8b

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1101752031 M.I.: 01N-5531013



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

Certificado generado con el Pin No: 2411052685103327594

Nro Matrícula: 01N-5531013

Pagina 1 TURNO: 2024-234838

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 08:14:35 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 11-11-2022 RADICACIÓN: 2022-47180 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2022

CODIGO CATASTRAL: AAX0021ZBNBCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CUARTO PISO VIVIENDA (402) CON AREA DE CONSTRUIDA 56.50M2 (INCLUYE BALCON 2.50M2) CON COEFICIENTE DE 9.33% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7222 DE FECHA 24-08-2022 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EL INMUEBLE SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA SRA LINA CRISTINA PEREZ POR COMPRAVENTA A JORGE LUIS HERNANDEZ CORREA, JUAN CARLOS Y JORGE IVAN HERNANDEZ CARVAJAL, SEGUN LA ESCRITURA 1354 DEL 02/10/2020 NOTARIA 13 MEDELLIN EN FOLIO MATRICULA 01N-164445. **ADQUIRIERON JORGE LUIS HERNANDEZ CORREA, JUAN CARLOS Y JORGE IVAN HERNANDEZ CARVAJAL POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE LA SRA MARIA EUGENIA CARVAJAL PELAEZ, SEGUN LA ESCRITURA 1090 DEL 19/05/2014 NOTARIA PRIMERA DE BELLO. **ADQUIRIERON LOS SRES MARIA EUGENIA CARVAJAL DE HERNANDEZ Y JORGE LUIS HERNANDEZ CORREA POR COMPRAVENTA A URBANIZADORA NACIONAL S.A Y COMPA/IA SURAMERICANA DE SEGUROS S.A, SEGUN LA ESCRITURA 3157 DEL 06/11/1979 NOTARIA 11 MEDELLIN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 24A 57A-84 EDIFICIO TORRE MONTECARLO P.H CUARTO PISO VIVIENDA (402)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

01N - 164445

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-47180

Doc: ESCRITURA 7222 del 24-08-2022 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ LINA CRISTINA

CC# 43928328 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-01-2023 Radicación: 2023-3319

Doc: ESCRITURA 10375 del 24-11-2022 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$130,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2411052685103327594

Nro Matrícula: 01N-5531013

Pagina 2 TURNO: 2024-234838

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 08:14:35 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ LINA CRISTINA

CC# 43928328

A: OQUENDO MURIEL ELDER EIBAR

CC# 43049741 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-01-2023 Radicación: 2023-3319

Doc: ESCRITURA 10375 del 24-11-2022 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OQUENDO MURIEL ELDER EIBAR

CC# 43049741 X PROPIETARIA

FIDUCIARIA

A: MACIAS OQUENDO MAICOL ARTURO

CC# 1128265193 FIDEICOMISARIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 08-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL AMVA, RES. CL 24A N 57A 84 PI4 AP 402
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: 2024-234838

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADORA PRINCIPAL