



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	22/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 53 13-A-51 S ....URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I ETAPA BLOQUE 35 APTO.335
Barrio	Colinas del Sur
Ciudad	Itagüí
Departamento	Antioquia
Propietario	ARDILA GOMEZ NATALIA

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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: ANDRES FELIPE VIUCHE GONZALEZ

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 **ARDILA GOMEZ NATALIA** ubicado en la CARRERA 53 13-A-51 S ....URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I ETAPA BLOQUE 35 APTO.335 Colinas del Sur, de la ciudad de Itagüí.

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 \$267,248,640.00 pesos m/cte (Doscientos sesenta y siete millones doscientos cuarenta y ocho mil seiscientos cuarenta).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	65.76	M2	\$4,064,000.00	100.00%	\$267,248,640.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$267,248,640</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y siete millones doscientos cuarenta y ocho mil seiscientos cuarenta 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	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	267,248,640.00
Proporcional	0	267,248,640	Valor asegurable	267,248,640
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

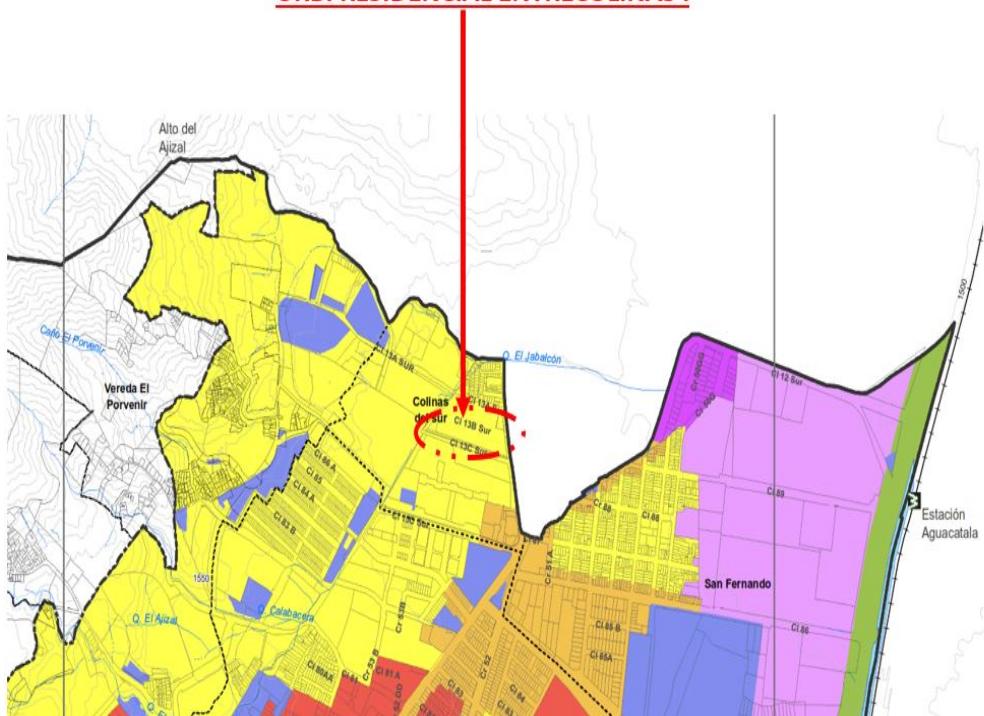
**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-11282 77199	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<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>	ANDRES FELIPE VIUCHE GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1128277199	<b>Teléfono</b>	3202613315
<b>Email</b>	andrius.111@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ARDILA GOMEZ NATALIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1038768667	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 53 13-A-51 S ....URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I ETAPA BLOQUE 35 APTO.335				
<b>Conjunto</b>	URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS				
<b>Ciudad</b>	Itagüí	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Colinas del Sur	<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 Popular, se encuentra a 250 m de Cancha Polideportiva La Colina, y a 350 m de Parque Chimeneas.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Carrera 52 y gira en Carrera 53 vías 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>	3		
<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	65.76			
AREA PRIVADA	M2	65.76			
<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	65.91	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.76
<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>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 09 diciembre 05 de 2023.</p> <p>Cabe resaltar que el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Itagüí Antioquia.</p>				

Plano Uso de suelo-actividad

**URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I**



REVISIÓN Y AJUSTE

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ITAGÜÍ 2023 - 2035

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**

POU

Plan de Ordenamiento Territorial  
Itagüí 2023 - 2035

Municipio de  
Itagüí

USO ACTUAL DEL SUELO  
URBANO

DIAGNÓSTICO

CONVENCIOS

TEMÁTICO

Uso principal	Industria mediana
Actividad múltiple	Industria pesada
Comercial	Protección
Dotacional	Residencial
Industrialiva	Servicios

CARTOGRAFÍA BÁSICA

CONSTRUCCIONES

TRANSPORTE

HIDROGRAFÍA

Predio

Estación Metro

Drenaje Sencillo

Vía Férrea, Metro

Drenaje doble cuerpo

Curva de nivel

Perímetro Urbano

ABREVIAATURAS

Límite Municipal

Quetra

Límite Barrio/Vereda

Calle

Carrera

Carrera

REVISIÓN Y AJUSTE

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ITAGÜÍ 2023 - 2035

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**

POU

Plan de Ordenamiento Territorial  
Itagüí 2023 - 2035

Municipio de  
Itagüí

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

FORMULACIÓN

CONVENCIOS

TEMÁTICO

Perímetro Urbano propuesto

Tipo

Conservación

Consolidación 1

Consolidación 2

Consolidación 3

Consolidación 4

Desarrollo

Mejoramiento Integral

Renovación - Reactivación

Renovación - Redesarrollo

CARTOGRAFÍA BÁSICA

CONSTRUCCIONES

TRANSPORTE

HIDROGRAFÍA

Predio

Estación Metro

Tramo Red Hídrica

Vía Férrea, Metro

Canal Doble

Curva de nivel

Canal Sencillo

ABREVIAATURAS

Humedal

Quetra

Cuerpo de Agua

Calle

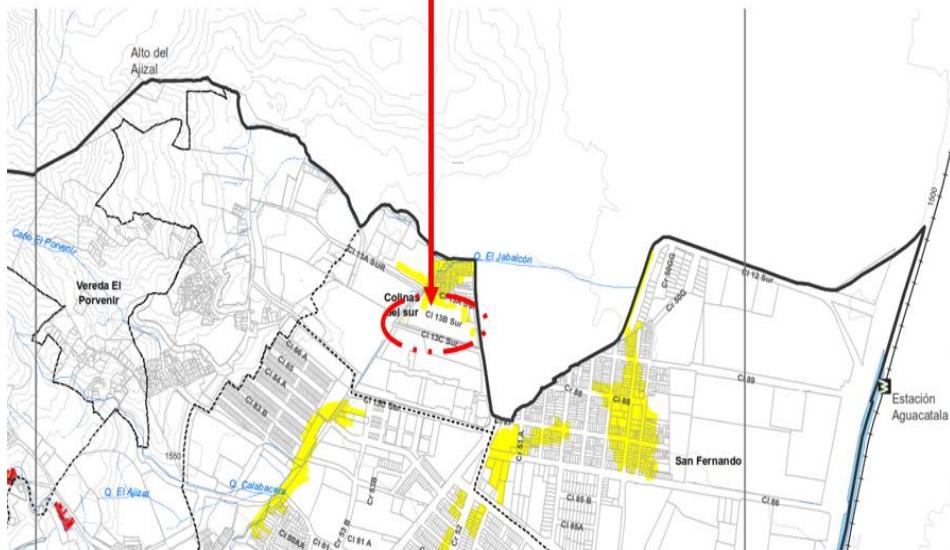
Ledo Seco o Cauce

Calle

Carrera

Carrera

**Plano Inundación**  
**URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I**



**REVISIÓN Y AJUSTE**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ITAGÜÍ 2023 - 2035

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**



Plan de Ordenamiento Territorial  
Itagüí 2023 - 2035



**ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR  
INUNDACIÓN (ED)**

**DIAGNÓSTICO**

**CONVENCIOS**

**TEMÁTICO**

Riesgo Alto No Mitigable

Riesgo Alto Mitigable

Riesgo Medio

Riesgo Bajo

Aclaración: Esta clasificación del riesgo está supeditada a la realización de las obras de mitigación

**CARTOGRAFÍA BÁSICA**

**CONSTRUCCIONES**

**TRANSPORTE**

**HIDROGRAFÍA**

Predio

Estación Metro

Vía férrea, Metro

Drenaje Sencillo

Drenaje doble cuerpo de agua

**RELIEVE**

Curva de nivel

**ABREVIATURAS**

Q: Quebrada C: Calle

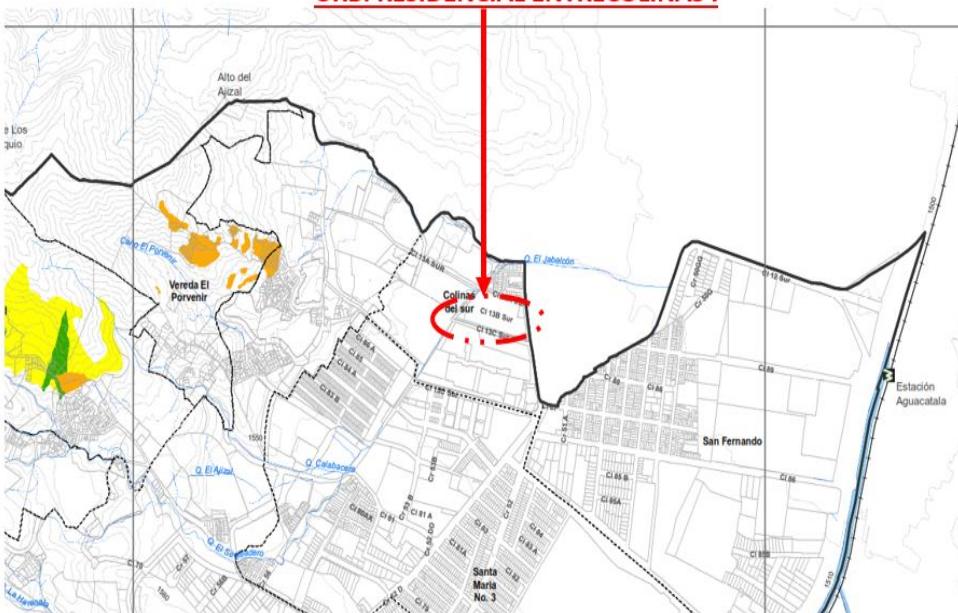
C: Camera

Límite Municipal

Límite Barrio/Vereda

**Plano remoción masa**

**URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I**



**REVISIÓN Y AJUSTE**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ITAGÜÍ 2023 - 2035

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**



Plan de Ordenamiento Territorial  
Itagüí 2023 - 2035

**ZONIFICACIÓN DE RIESGO POR  
MOVIMIENTOS EN MASA (ED)**

**DIAGNÓSTICO**

**CONVENCIOS**

**TEMÁTICO**

Riesgo Alto Mitigable

Riesgo Medio

Riesgo Bajo

Aclaración: Esta clasificación del riesgo está supeditada a la realización de las obras de mitigación

**CARTOGRAFÍA BÁSICA**

**CONSTRUCCIONES**

**TRANSPORTE**

**HIDROGRAFÍA**

Predio

Estación Metro

Vía férrea, Metro

Drenaje Sencillo

Drenaje doble cuerpo de agua

**RELIEVE**

Curva de nivel

**ABREVIATURAS**

Q: Quebrada C: Calle

C: Camera

Límite Municipal

Límite Barrio/Vereda

#### Areas o Documentos

**APARTAMENTO No. 335 / BLOQUE 35 URBANIZACION ENTRECOLINAS**

**PRIMERA ETAPA DEL MUNICIPIO DE ITAGUI (ANT.) Carrera 53 No. 13-A-Sur-51.** – Con un área construida de 65.76 metros cuadrados, como cuerpo cierto, y una altura libre de 2.30 metros. consta de: Salón, comedor, cocina, ropa, dos servicios sanitarios y tres alcobas. Sus linderos son: Por el Norte, con buitrón común; ducto de basuras, escaleras y hall de circulación; fachada sobre zona común, por el Este, con fachada sobre zona común; por el Sur, con el Apartamento no. 334 del bloque 34 y fachada sobre zona común, por el Oeste, con hall de circulación de escaleras y fachada sobre zona común, por el Nádor, con el Apartamento no. 235; por el Cenit, con el Apartamento no. 435. -----

**MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-384474 zona sur.** -----

**PARAGRAFO PRIMERO.** – A pesar de la cabida y linderos expresados la Venta se efectúa como de cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO.** El bien relacionado hace parte integrante de la Urbanización Entrecolinas primera etapa, bloque 35 Apto. 335, en el **Municipio de Itagui**, Departamento de Antioquia, en la Carrera 53 No. 13-A-Sur-51 según

#### 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 SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2410158557102281817**

**Nro Matrícula: 001-384474**

Página 1 TURNO: 2024-425043

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 10:12:27 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 22-05-1985 RADICACIÓN: 85-22608 CON: DOCUMENTO DE: 22-05-1985

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EN LA ESCR.#1359 DEL 03 DE ABRIL DE 1985, NOT.4. DE MED. AREA TOTAL 65.76 MS.2.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3890	EscrituraDePropiedad	19/12/2011	1	Medellín

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-384474	15/10/2024			Apartamento

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Cabe resaltar que el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Itagüí Antioquia, pero en el Certificado de Tradición suministrado se registra ubicado en municipio de Medellín, se recomienda realizar la actualización respectiva.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil. Cuenta con 120 celdas de parqueo de uso comunal.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1359		<b>Fecha escritura</b>	03/04/1985	
<b>Notaria escritura</b>	4		<b>Ciudad escritura</b>	Medellín	
<b>Valor administración</b>	195000	<b>Total unidades</b>	184	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Interior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<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>	Si
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 1359, Fecha escritura: 03/04/1985, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 195000, Total unidades: 184, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1985	<b>Edad Inmueble</b>	39 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Sin Información				
<b>Observación</b>	<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>				

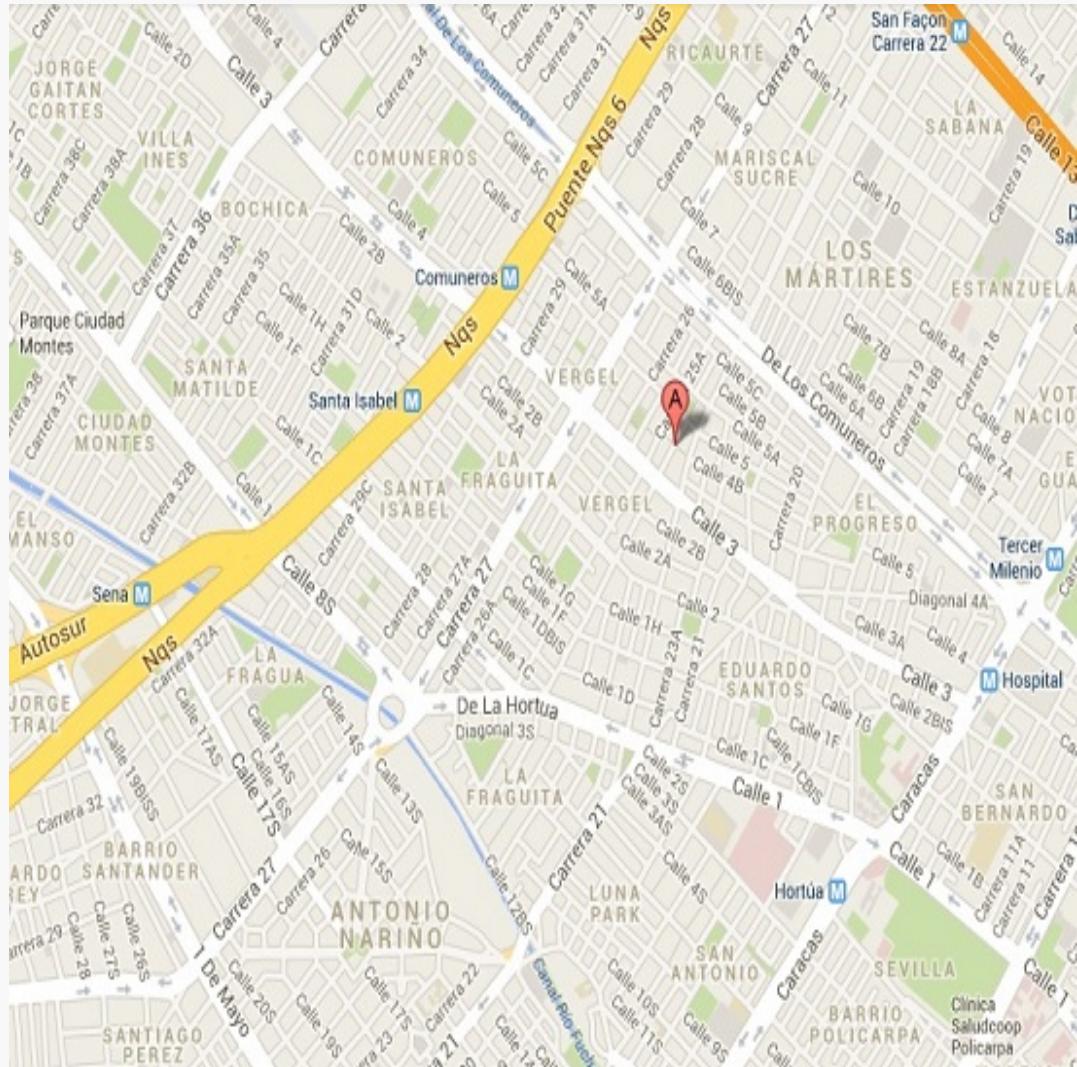
<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	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: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 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 y cubierta con Estuco y Pintura, Baños con pisos y muros en cerámica, cielo raso en Drywall lavamanos tipo pedestal, zona húmeda con división en vidrio templado en baño social y zona húmeda en baño privado en cabina de policarbonato, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.
-------------	---

**Dirección:** CARRERA 53 13-A-51 S ....URB. RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I ETAPA BLOQUE 35  
APTO.335 | Colinas del Sur | Itagüí | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.195056665252414  
GEOGRAFICAS : 6° 11' 42.2052''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.59228714021162  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 32.2326''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 53 - 13AS - 51	1	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,810,126.58	6045898666
2	CARRERA 53 - 13AS - 51	1	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$22,000,000	1	\$6,000,000	\$4,684,615.38	3122958189
3	CARRERA 53 - 13AS - 51	5	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,296,610.17	3128372650
<b>Del inmueble</b>		<b>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	39		79	1.05	1.0	0.95	1.0	1.0	1	\$3,800,601.26
2	39		65	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$4,227,865.38
3	39		59	0.95	1.0	1.02	1.0	1.0	0.97	\$4,163,415.25
	39 años									
									PROMEDIO	\$4,063,960.63
									DESV. STANDAR	\$230,341.21
									COEF. VARIACION	5.67%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,294,301.84	<b>TOTAL</b>	\$282,393,289.01
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,833,619.42	<b>TOTAL</b>	\$252,098,813.04
VALOR TOTAL	\$267,248,640.00			

**Observaciones:**

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a apartamentos del mismo sector que se encuentran en conjuntos similares y cuentan con dotación comunal similar, el rango de edad es cercano al del inmueble tasado y se busca conservar similitud en acabados y áreas, por lo tanto se consideran las muestras acordes y representativas del sector para esta tipología de apartamentos.

Se homogenizan las ofertas no 2 y 3, dado que se encuentra con acabados superiores. y las ofertas 1 y 2 por que se encuentra en piso 1 y la oferta 3 por que se encuentra en piso 5.

Teniendo en cuenta que son edificios de 5 niveles sin ascensores.

**Enlaces:**

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191627202>

2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1203940>

3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1499429>

Plano



CARRERA 53 13-A-51 S ....URB.  
RESIDENCIAL ENTRECOLINAS I ETAPA  
BLOQUE 35 APTO.335  
AC: 65,76 m<sup>2</sup>

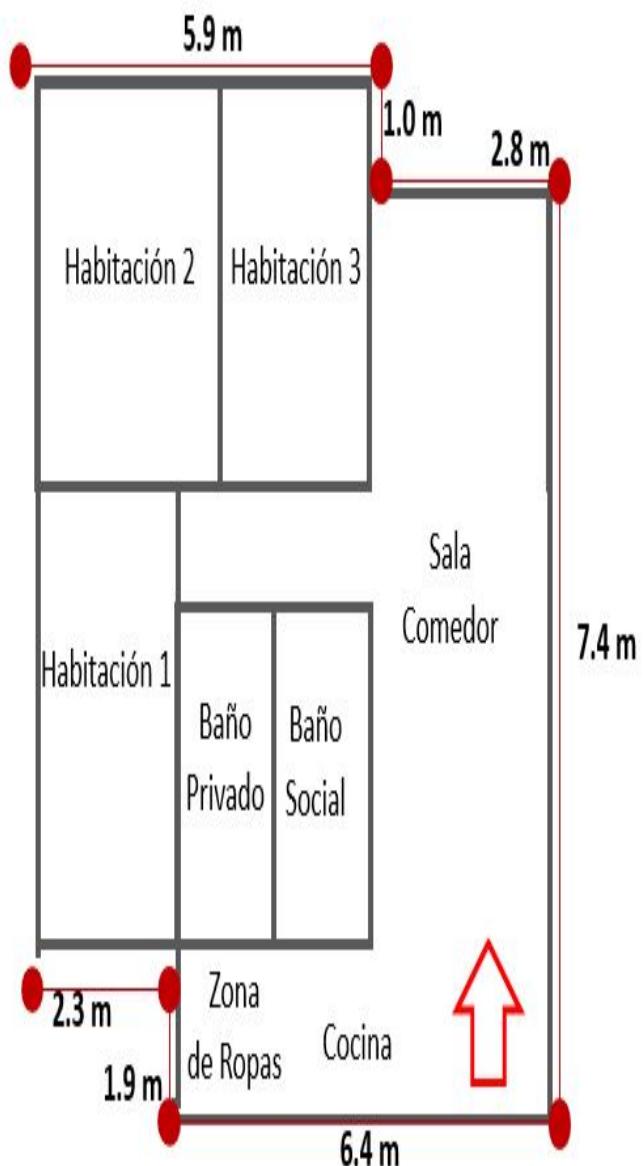


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-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 LRCAJA-1128277199**



PIN de Validación: a8b90ea8b



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



<https://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra A.C. 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

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: a1b91e2b



#### 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: LRCAJA-1128277199 M.I.: 001-384474*

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D 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 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: a8b90a8b



**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.

*Alexandria Suárez*  
Firma: Alexandria Suárez  
Representante Legal