



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-91538286

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CESAR MAURICIO DURAN VILLAMIZAR	FECHA VISITA	07/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	91538286	FECHA INFORME	10/12/2024
DIRECCIÓN	DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	43 años
BARRIO	NIQUIA	REMODELADO	
CIUDAD	Bello	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ		
IDENTIFICACIÓN	1128461299		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO				
NUM.	10918 EscrituraD	NOTARIA	16	FECHA	28/12/2023
ESCRITURA	ePropiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050880100080200070007904040016				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELA CACIQUE NIQUIA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	195000	VRxM2	2875.26
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.589%				

M. INMOB.	N°
01N-260171	Apartamento 411

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Niquia, se encuentra a 280 m de ESE Hospital Marco Fidel Suárez y a 350 m de Estación Metro Niquia.  
Al inmueble se llega así: Se toma la Avenida 38 y gira en Diagonal 59 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público  
Cuenta con servicios públicos (agua y gas), contadores instalados y funcionales. Sin embargo cuenta con el servicio de energía pero no fue posible acceder al cuarto de contadores para verificar su contador.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 248,356,840

VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,356,840

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. No se pudo evidenciar el contador de luz, en visita. PARA SUBSANAR: se debe hacer segunda visita, para lo cual debe pagar 100 mil pesos, y enviar soporte para programación.

NOMBRES Y FIRMAS

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AVAl-1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-09 15:50:00

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

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)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	380	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.82	AVALUO	PESOS	31.689.000
AREA PRIVADA	M2	67.82	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAGONAL 59 38-31 CIUADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411 | NIQUIA | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2940, fecha: 26/08/1981, Notaría: 1 y ciudad: Bello.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	57	Año de Construcción	1981
Estructura	Mixto	<b>Comentarios de estructura</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.82	M2	\$3,662,000.00	100.00%	\$248,356,840.00
TOTALES					100%	\$248,356,840
Valor en letras			Doscientos cuarenta y ocho millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos cuarenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$248,356,840

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.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con usos privados de garajes, ni cuartos útiles. El conjunto cuenta con 66 parqueaderos comunales. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2940, Fecha escritura: 26/08/1981, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bello, Administración: 195000, Total unidades: 380, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto cuenta con 66 celdas de parqueo de uso comunal, 1 cancha y juegos infantiles. 19 Edificios de 5 niveles sin ascensor. 4 Apartamentos por piso.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina integral con extractor y horno, mesón en aluminio, 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	DG 59 38-31 A CACIQUE NIQUIA	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,732,142.86	318 5300388
2	DG 59 38-31 A CACIQUE NIQUIA	3	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$3,562,500.00	604448 20 08
3	DG 59 38-96 CACIQUE NIQUIA MZ 1	3	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	0	\$	\$3,742,424.24	3206729266
4	AV 42 #57 - 15 CACIQUE NIQUIA	3	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	0	\$	0	\$	\$3,610,000.00	324 4539175
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	43		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,732,142.86
2	43		72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,562,500.00
3	43		66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,742,424.24
4	43		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,610,000.00
	43 años									
									PROMEDIO	\$3,661,766.78
									DESV. STANDAR	\$89,428.02
									COEF. VARIACION	2.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,751,194.79	TOTAL	\$254,406,030.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,572,338.76	TOTAL	\$242,276,014.45
VALOR TOTAL	\$248,341,037.94			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bello/8131947>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191438795>

3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512425937-apartamento-en-venta-en-cacique-niquia-manzana-1-cod-v13000-\\_JM#polycart\\_client=search-nordic&position=12&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=e884258f-4e4c-43b7-bca3-a86aa3078ea2](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512425937-apartamento-en-venta-en-cacique-niquia-manzana-1-cod-v13000-_JM#polycart_client=search-nordic&position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=e884258f-4e4c-43b7-bca3-a86aa3078ea2)

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10991578>

4 / 13

**DIRECCIÓN:**  
DIAGONAL 59 38-31 CIUADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411 | NIQUIA | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 6.342269322665876

**Longitud:**-75.5465124356154

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 20´ 32.1678´´

**Longitud:**75° 32´ 47.4432´´

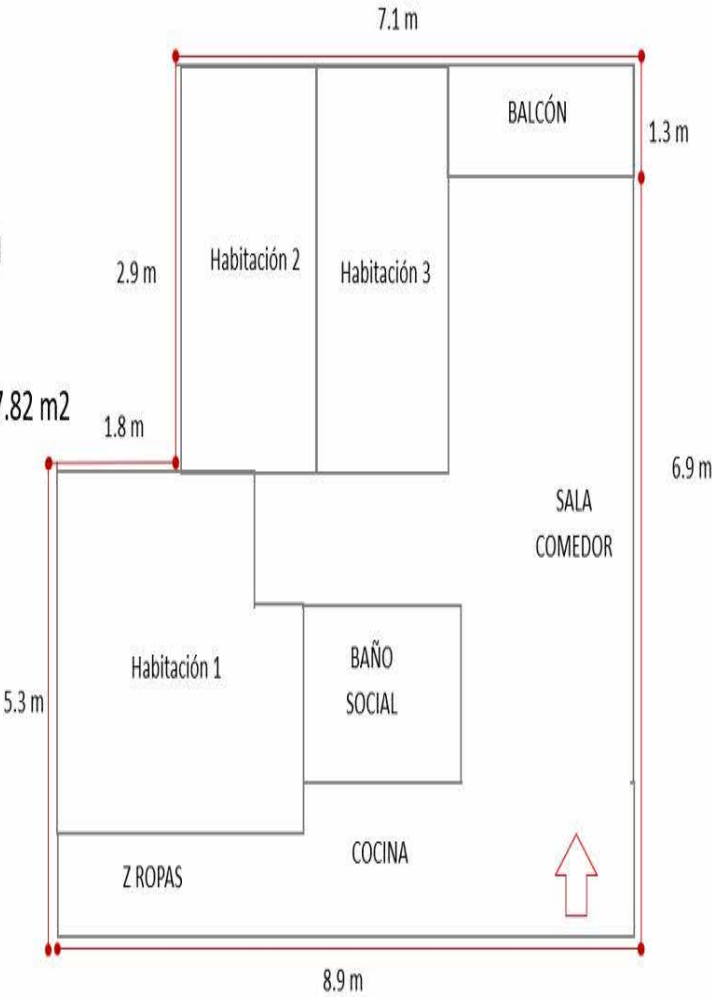


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



DIAGONAL 59 38-31 "CIUADELA  
CACIQUE NIQUIA MANZANA #2" EDIFICIO  
#28 APARTAMENTO #411

Área Construida Registrada: 67.82 m2





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2





## FOTOS General

Closet 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ





## FOTOS General

Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

CIUDELA CACIQUE NIQUIA MANZANA NRO.2 EDIFICIO NRO.28 APARTAMENTO NRO.411, MUNICIPIO DE BELLO(ANT.), identificado con matricula inmobiliaria 01N-260171. Linda: por el norte, en parte con el apartamento Nro.409 del edificio Nro.27 y en parte con zona verde en una longitud aproximada de 8.40 metros, por el oriente, con la av.38 con anden peatonal y zona verde de por medio en una longitud aproximada de 8.62 metros, por el sur, con el

Escaneado con Ca

cadena. República de Colombia NOTARIA 18 DE MEDELLIN NOTARIO ENCARGADO

apartamento nro.412 del mismo edificio en una longitud aproximada de 8.40 metros, por el occidente, en parte con el cuarto descanso de escaleras y en parte con anden peatonal y zona verde de por medio en una longitud aproximada de 8.62 metros, por el nadir, con losa aligerada de concreto de dominio comun que lo separa del apartamento nro.311 del mismo edificio, por el cenit, con losa aligerada de concreto de dominio comun que lo separa del apartamento nro.511 del mismo edificio. el area del apartamento es de 67.82 m2. altura libre 2.35 metros. El inmueble se sometio al régimen de propiedad horizontal, según escritura Nro.2940 del 26/08/1981 de la Notaria Primera de Bello(Ant.), debidamente registrada. ADQUISICION: Adquirieron el causante y la conyuge sobreviviente por compra al Instituto de Credito Territorial, Por la escritura Nro.4545 del 23/12/1981 de la Notaria Primera de Bello(Ant.), debidamente registrada. AVALUO: TREINTA MILLONES, TRESCIENTOS VEINTITRES MIL M.L. (\$30.323.000). PARTIDA SEGUNDA: DIAGONAL 50 A

Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

en servicio de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209

Nro Matrícula: 01N-260171

Pagina 1

TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-09-1981 RADICACIÓN: 1981-41356 CON: CERTIFICADO DE: 15-09-1981

CODIGO CATASTRAL: AAX0008KRHB COD CATASTRAL ANT: 050880100080200070007904040016

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 411, EDIFICIO # 28, DIAGONAL 59 # 38-31, QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADO CIUDELA CACIQUE NIQUIA MANZANA # 2 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, Y QUE LINDA POR EL NORTE EN PARTE CON EL APARTAMENTO # 409 DEL EDIFICIO # 27 Y EN PARTE CON ZONA VERDE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.40 MTS. POR EL ORIENTE CON LA AVENIDA 38 CON ANDEN PEATONL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.62 MTS. POR EL SUR CON EL APARTAMENTO # 412 DEL MISMO EDIFICIO, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.40 MTS. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON EL CUARTO DESCANSO DE ESCALERAS Y EN PARTE CON ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APRXIMADA DE 8.62 MTS; POR EL NADIR CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 311 DEL MISMO EDIFICIO; POR EL CENIT CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 511 DEL MISMO EDIFICIO. EL AREA DEL APARTAMENTO ES DE 67.82 MTS2 LA ALTURA LIBRE ES DE 2.35 MTS.

La guarda de la fe pública

11 / 13



## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-91538286



PIN de Validación: b0c20ac7



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b0c20ac7



## 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: b0c20ac7



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0c20ac7**

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-91538286 M.I.: 01N-260171



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

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209

Nro Matrícula: 01N-260171

Pagina 1 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-09-1981 RADICACIÓN: 1981-41356 CON: CERTIFICADO DE: 15-09-1981

CODIGO CATASTRAL: AAX0008KRHBCOD CATASTRAL ANT: 050880100080200070007904040016

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 411, EDIFICIO # 28, DIAGONAL 59 # 38-31, QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADO CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA # 2 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, Y QUE LINDA POR EL NORTE EN PARTE CON EL APARTAMENTO # 409 DEL EDIFICIO # 27 Y EN PARTE CON ZONA VERDE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,40 MTS. POR EL ORIENTE CON LA AVENIDA 38 CON ANDEN PEATONL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,62 MTS. POR EL SUR CON EL APARTAMENTO # 412 DEL MISMO EDIFICIO, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,40 MTS. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON EL CUARTO DESCANSO DE ESCALERAS Y EN PARTE CON ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APRXIMADA DE 8,62 MTS; POR EL NADIR CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 311 DEL MISMO EDIFICIO; POR EL CENIT CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 511 DEL MISMO EDIFICIO. EL AREA DEL APARTAMENTO ES DE 67,82 MTS2 LA ALTURA LIBRE ES DE 2.35 MTS.

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 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI:A- EL EDIFICIO, POR CONSTRUCCION A SUS EXPENSAS, CON SUS PROPIOS RECURSOS Y EL LOTE DE TERRENO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CIUDAD NIQUIA S.A., POR ESCRITURA # 470 DEL 26 DE MAYO DE 1977, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0140254.B- POR ESCRITURA # 1182 DEL 6 DE MAYO DE 1981, DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA 30 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA YA CITADO, HIZO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO CORRESPONDIENDOLE A LA MANZANA NUMERO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-02537ADQUIRIO CIUDAD NIQUIA S.A., EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE QUE LE HIZO JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ESCRITURA # 1477 DEL 10 DE MAYOR DE 1948, DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 59 38-31 .. "CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2" EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 260158

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-09-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2940 del 26-08-1981 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$





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

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209 Nro Matrícula: 01N-260171  
Pagina 2 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-02-1982 Radicación: 825179

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$730,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X c.c.21.870.237

A: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X c.c.8.306.686

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

A: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$480,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

DE: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X valor del acto: c. inicial

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

DE: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-1991 Radicación: 1991-21965

[illegible]



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209**

**Nro Matrícula: 01N-260171**

Pagina 4 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-246375**

**FECHA: 19-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE




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







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-91538286
	Hash documento:	ff0dc4065c
	Fecha creación:	2024-12-10 14:06:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</div> <div>Documento: 1128461299</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 858854</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 190.250.186.104   2024-12-09 15:50:00</div>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

