



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	07/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411
Barrio	NIQUIA
Ciudad	Bello
Departamento	Antioquia
Propietario	RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: CESAR MAURICIO DURAN VILLAMIZAR

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 **RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO** ubicado en la DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411 NIQUIA, de la ciudad de Bello.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$248,356,840.00 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y ocho millones trescientos cincuenta y seis mil ochocientos cuarenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-09 15:50:00

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	248,356,840.00
Proporcional	0	248,356,840	Valor asegurable	248,356,840
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-91538 286	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CESAR MAURICIO DURAN VILLAMIZAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91538286	Teléfono	3053632138
Email	maurovilla1985@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	98648453	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411				
Conjunto	CIUDADELA CACIQUE NIQUIA				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NIQUIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio Niquia, se encuentra a 280 m de ESE Hospital Marco Fidel Suárez y a 350 m de Estación Metro Niquia.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Avenida 38 y gira en Diagonal 59 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>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.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.82	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31.689.000
AREA PRIVADA	M2	67.82			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.82
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3</p>				

Areas o Documentos

CIUDADELA 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

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

Escaneado con Ca

cadena.

República de Colombia



NOTARIA 18 DE MEDELLIN
NOTARIO ENCARGADO

apartamento nro.412 del mismo edificio en una longitud aproximada de 8.62 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 regimen 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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
del gobierno de la publica

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

Página 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 RADICACION: 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 PEATONAL 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 APROXIMADA 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.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10918	EscrituraDePropiedad	28/12/2023	16	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-260171	19/11/2024		0508801000802000 70007904040016	Apartamento

Observación

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

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con usos privados de garajes, ni cuartos útiles. El conjunto cuenta con 66 parqueaderos comunales.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2940		Fecha escritura	26/08/1981	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Bello	
Valor administración	195000	Total unidades	380	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>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</p> <p>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.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1981	Edad Inmueble	43 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

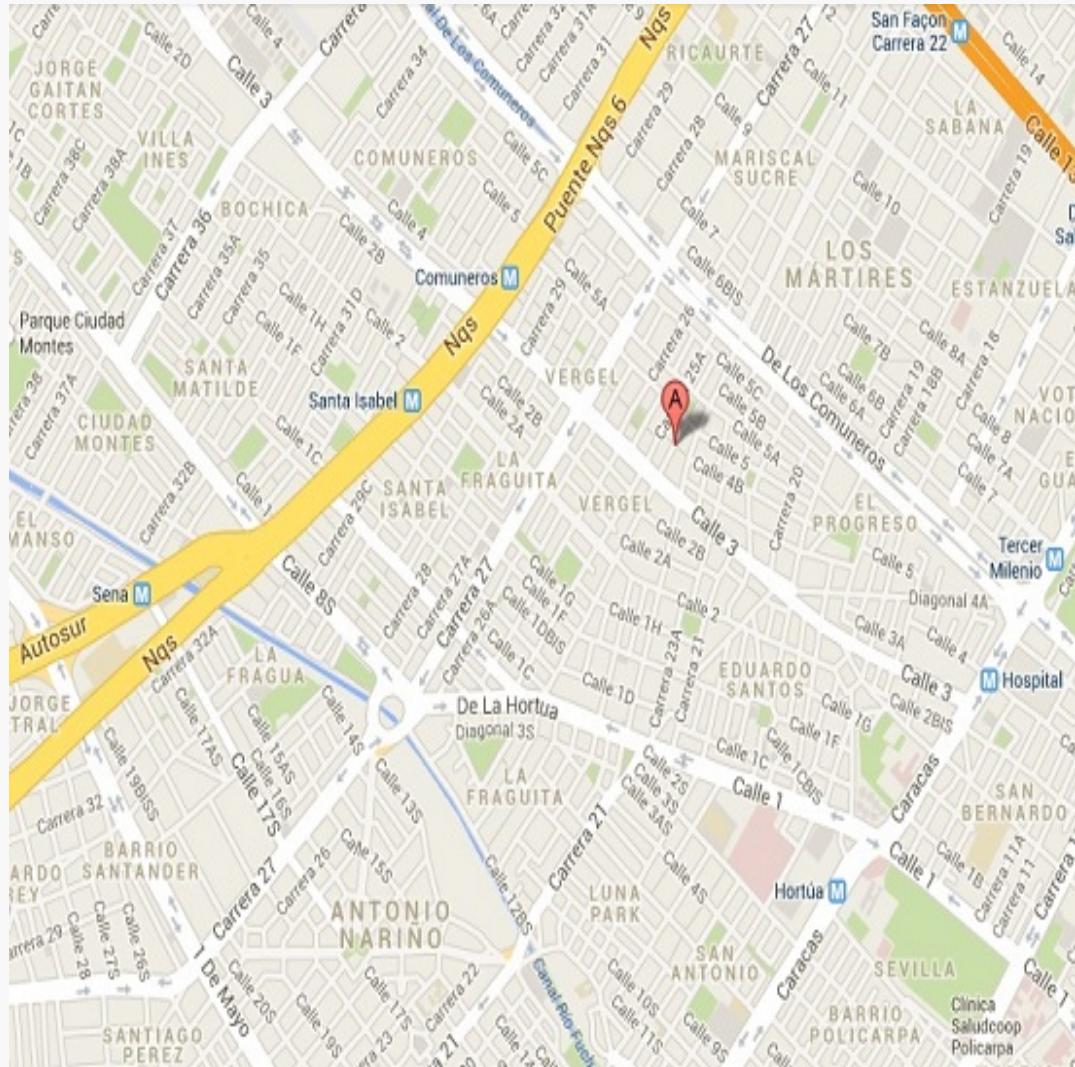
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Pisos en Cerámica, Paredes 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.
-------------	--

Dirección: DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28
APARTAMENTO #411 | NIQUIA | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.342269322665876
GEOGRAFICAS : 6° 20' 32.1678''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5465124356154
GEOGRAFICAS : 75° 32' 47.4432''

#	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 TAMAÑO	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		\$248,356,840.00		

Observaciones:

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

Enlaces:1.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta-bello/8131947>2.-<https://www.fincarajz.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#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=884258f4edc43b7bc93-a86aa3078ea24.-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10991578>

Plano



DIAGONAL 59 38-31 „ "CIUDADELA

CACIQUE NIQUIA MANZANA #2" EDIFICIO

#28 APARTAMENTO #411

Área Construida Registrada: 67.82 m²

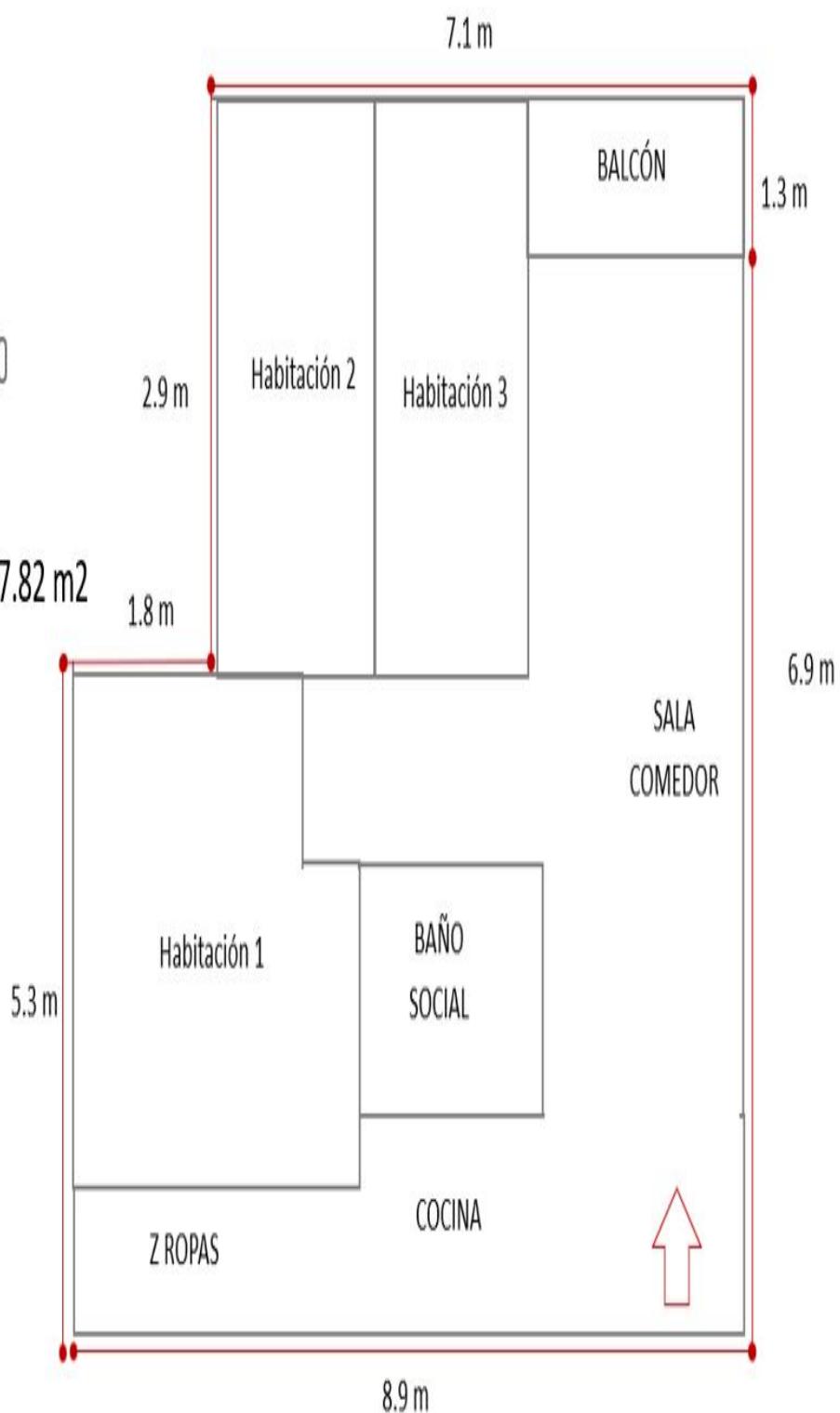


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-91538286



PIN de Validación: b0c210ec7



<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: 160 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: b0c210ec7



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

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

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: b0c20ac7



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.

Alexandria Suárez
Firma: RAA AVALUO: LRHIPO-91538286 M.I.: 01N-260171
Alexandria Suárez
Representante Legal