



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA		
Barrio	Navarra		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAISON ANDRES HOLGUIN MORA

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 **PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA** ubicado en la DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA Navarra, 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 \$134,820,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones ochocientos veinte mil).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	51.90	M2	\$2,568,000.00	98.86%	\$133,279,200.00
Area Privada Libre	Patio	2.00	M2	\$770,400.00	1.14%	\$1,540,800.00
TOTALES					100%	\$134,820,000
Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones ochocientos veinte mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



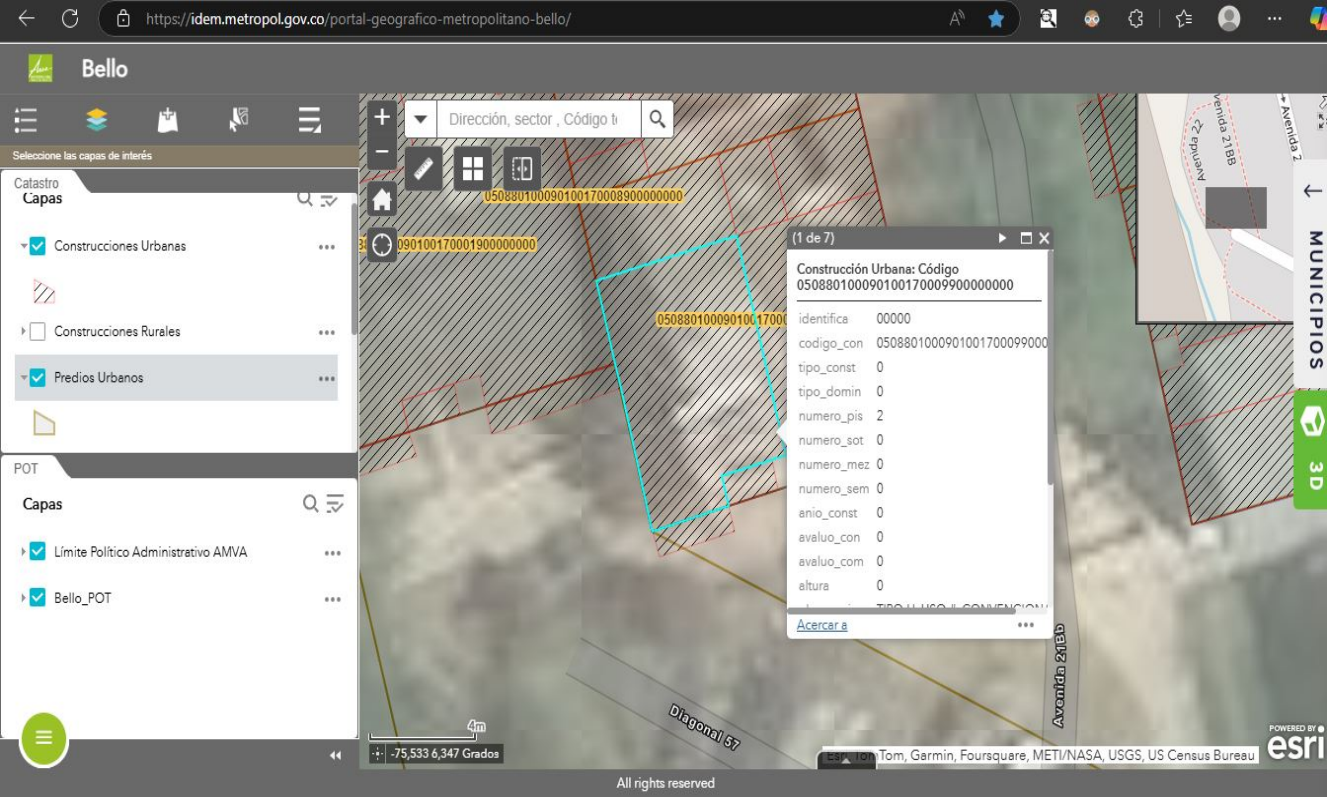
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-15 16:18:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,820,000.00
Proporcional	0	134,820,000	Valor asegurable	134,820,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1035854911	Propósito	Modelo 8-14	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	JAISON ANDRES HOLGUIN MORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1035854911	Teléfono	3233994055
Email	jaison.holguin2294@corre.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	21443129	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA				
Conjunto	URBANIZACION NAVARRA				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Navarra	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio Navarra, se encuentra a 170 m de Parroquia María Auxilio de Los Cristianos y a 2.4 km de Estación Metro Niquia.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Diagonal 52 (Autopista Norte) y se gira en Avenida 20 y Diagonal 57 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.90</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>51.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	53.90	AREA PRIVADA	M2	51.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00	AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>42.43</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>54.379.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	42.43	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	54.379.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	53.90																											
AREA PRIVADA	M2	51.90																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00																											
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	42.43																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	54.379.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>51.545</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>1.95</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.545	AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.95	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>51.90</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.545																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.95																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.90																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00																											
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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3																												

Consulta Catastral y/o Predial



Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785

Nro Matrícula: 01N-5078206

Pagina 1 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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: 04-03-1994 RADICACIÓN: 1994-6335 CON: DOCUMENTO DE: 24-01-1994

CODIGO CATASTRAL: AAX00080HPECOD CATASTRAL ANT: 050880100090100170009901010003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 181 DE 24 DE ENERO DE 1994 NOTARIA 20 DE MEDELLIN SITUADO EN EL LOTE 7 DE LA MANZANA P DE LA URBANIZACION EN EL MUNICIPIO DE BELLO, ANOTACION 002, CON UNA AREA PRIVADA TOTAL DE 46.90 M2. //POR REFORMA AL RPH ESTA UNIDAD INTEGRA UN AREA DE 7M2(01N-5557096) Y AUMENTA SU AREA PRIVADA DISTRIBUYENDOLA ASI: AREA CONSTRUIDA 51.90M2 Y AREA LIBRE 2.00M2; PARA AREA TOTAL 53.90M2. VARIA COEFICIENTE A 18.62%

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785 Nro Matrícula: 01N-5078206
Pagina 2 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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
CONTRATO DE FIDUCIA DE LA ANOTACION 005 (SIC) ADQUIRIO VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BANCO DE COLOMBIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #4088 DE 29 DE JUNIO DE 1.984 DE LA NOTARIA "A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592.= ADQUIRIO GRUPO GRANCOLOMBIANO S.A., INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (INDUCOM LTDA), GRANFINANCIERA S.A., INVERSIONES CINECO S.A, TITULOS GRANCOLOMBIANOS S.A., COBRANZAS BETA S.A., CINE COLOMBIA S.A., CARIBE FILMS S.A. ASEGURADORA GRANCOLOMBIANA DE VIDA S.A. A TITULO DE PERMUTA CELEBRADA CON LA COMPA/IA NACIONAL DE CHOCOLATES, POR ESCRITURA #3278 DE 25 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592 (SIC).= ADQUIRIO COMPA/IA NACIONAL DE CHOCOLATES S.A., POR COMPRA A NELSON DE JESUS RESTREPO BETANCUR, POR ESCRITURA #3103 DE 10 DE JULIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA #001=0134592.= ADQUIRIO NELSON RESTREPO BETANCUR, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ALBERTO URIBE SIERRA, POR ESCRITURA #6956 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 1.976, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0107162.= ADQUIRIO ALBERTO URIBE SIERRA, POR COMPRA A ANGELA VELEZ DE CORREA, Y ENRIQUE VELEZ SANTAMARIA, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. (1.970).

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
288	EscrituraDePropiedad	16/02/2009	18	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5078206	10/12/2024	18.62%	0508801000901001 70009901010003	Apartamento
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			
	Se resalta que en el Certificado de Tradición en el apartado de Cabida y Linderos se menciona una Reforma al RPH en la que se aumenta el área privada así: AREA CONSTRUIDA 51.90M2 Y AREA LIBRE 2.00M2; PARA AREA TOTAL 53.90M2. VARIA COEFICIENTE A 18.62%.			
	Pero la Escritura Pública suministrada es la 288 del 16-02-2009 NOTARIA 18 de MEDELLIN, la cual es anterior a la reforma del RPH. Por lo cual solo se tiene en cuenta para la presente tasación las áreas discriminadas en Cabida y Linderos de Certificado de Tradición.			
	Como observación se recomienda aportar la Escritura Pública 2351 del 02-08-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO, en la cual se realizó la Reforma al RPH.			
Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.			
	Al tratarse de un barrio denominado Navarra no cuenta con parqueaderos de uso comunal ni exclusivo.			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
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	181		Fecha escritura	24/01/1994	
Notaria escritura	20		Ciudad escritura	Medellín	
Valor	0	Total unidades	6	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
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: 181, Fecha escritura: 24/01/1994, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>En momento de inspección técnica se evidencia que las escaleras de los apartamentos superiores se encuentran con el primer peldaño fuera del lote catastral posicionándose sobre el anden de espacio público, además el hall de acceso al apartamento del piso 1 que se encuentra debajo de las escaleras, se encuentra cerrado con reja metálica, estando esta zona fuera del área privada construida registrada, y fuera del polígono catastral de construcción.</p> <p>(Se anexa soporte de fachada de conjunto y soporte de consulta catastral)</p>				

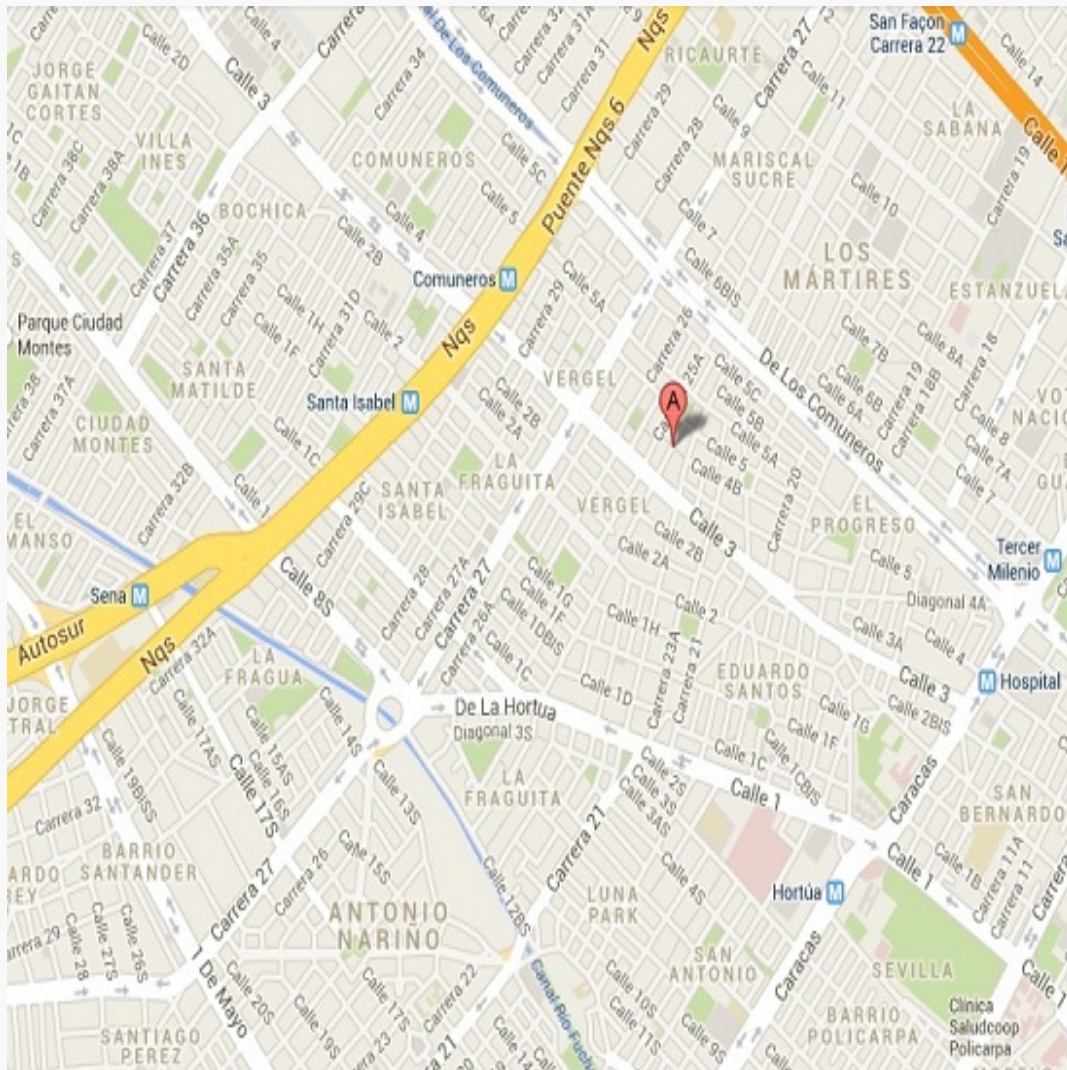
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>En momento de inspección técnica se evidencia que el área libre registrada de patio se construyó cubriéndola completamente con concreto, hierro y tragaluz. Impidiendo la circulación de aire y beneficiando al inmueble ubicado en piso 2 ampliando su área construida.</p>				

	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	<p>Pisos en Cerámica, Paredes Con Pañete y Pintura, Cielo raso en Draywall en Sala comedor, cocina, baño social y baño privado, en alcobas 4 y 3. Baños con pisos y muros en cerámica sin división de zona húmeda, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en Aluminio y muebles en madera. Patio con cubierta en concreto, hierro y tragaluz. Impidiendo la circulación de aire.</p> <p>El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.</p>							

Dirección: DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA | Navarra | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3471674831616935
GEOGRAFICAS : 6° 20' 49.8006''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.53315252951127
GEOGRAFICAS : 75° 31' 59.3502''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DG 57 # 21 - 06	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,508,620.69	305 2099828
2	DG 57AA # 20 - 12	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$2,182,500.00	604 4445232
3	DG 57 # 21 - 04	1	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,303,750.00	3116039698
4	AV 21BB # 57 - 25	1	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	0	\$	0	\$	\$2,554,333.33	604 2096990
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		58	1.05	1.0	1.05	1.0	1.00	1.1	\$2,765,754.31
2	15		80	1.05	1.0	1.0	1.00	1.05	1.1	\$2,406,206.25
3	30		80	1.0	1.0	1.0	1.00	1.05	1.05	\$2,418,937.50
4	30		60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,682,050.00
	30 años									
									PROMEDIO	\$2,568,237.02
									DESV. STANDAR	\$183,039.88
									COEF. VARIACION	7.13%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,751,276.89	TOTAL	\$142,791,270.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,385,197.14	TOTAL	\$123,791,731.38
VALOR TOTAL	\$133,279,200.00			

Observaciones:			
Enlaces:			
1.-	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10161536	2.-	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191505139
3.-	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191469061	4.-	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bello/7829726

Plano



DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1.
URBANIZACION NAVARRA

Área Construida Registrada: 51,90 m²

Área Libre Registrada: 2,00 m²

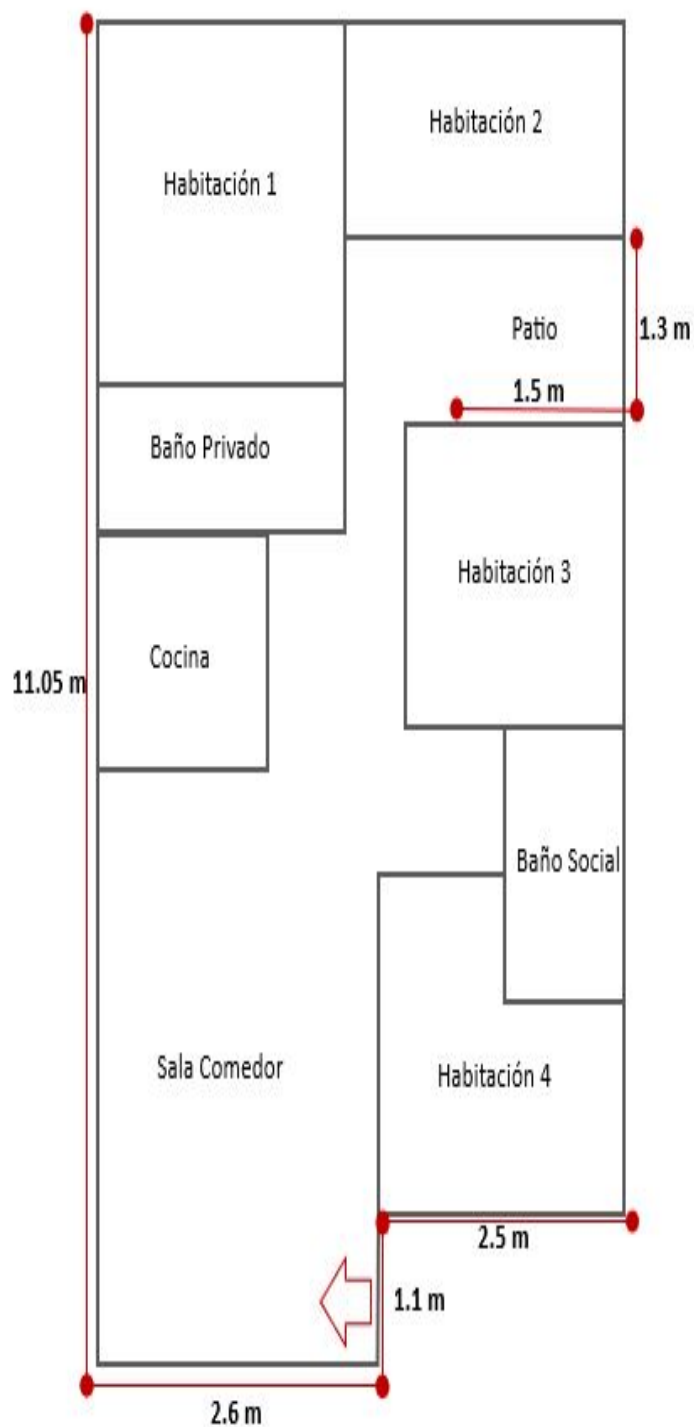


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Habitación 4



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



BREKES



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

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

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

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

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

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

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

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.

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 evaluador 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 valorar 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-1035854911



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 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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b0c20ac7



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1035854911 M.I.: 01N-5078206

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 30 14 48 00 29

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



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.

Alexandra Suárez
Firma: Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1035854911 M.I.: 01N-5078206