



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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$134,820,000</b>

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**

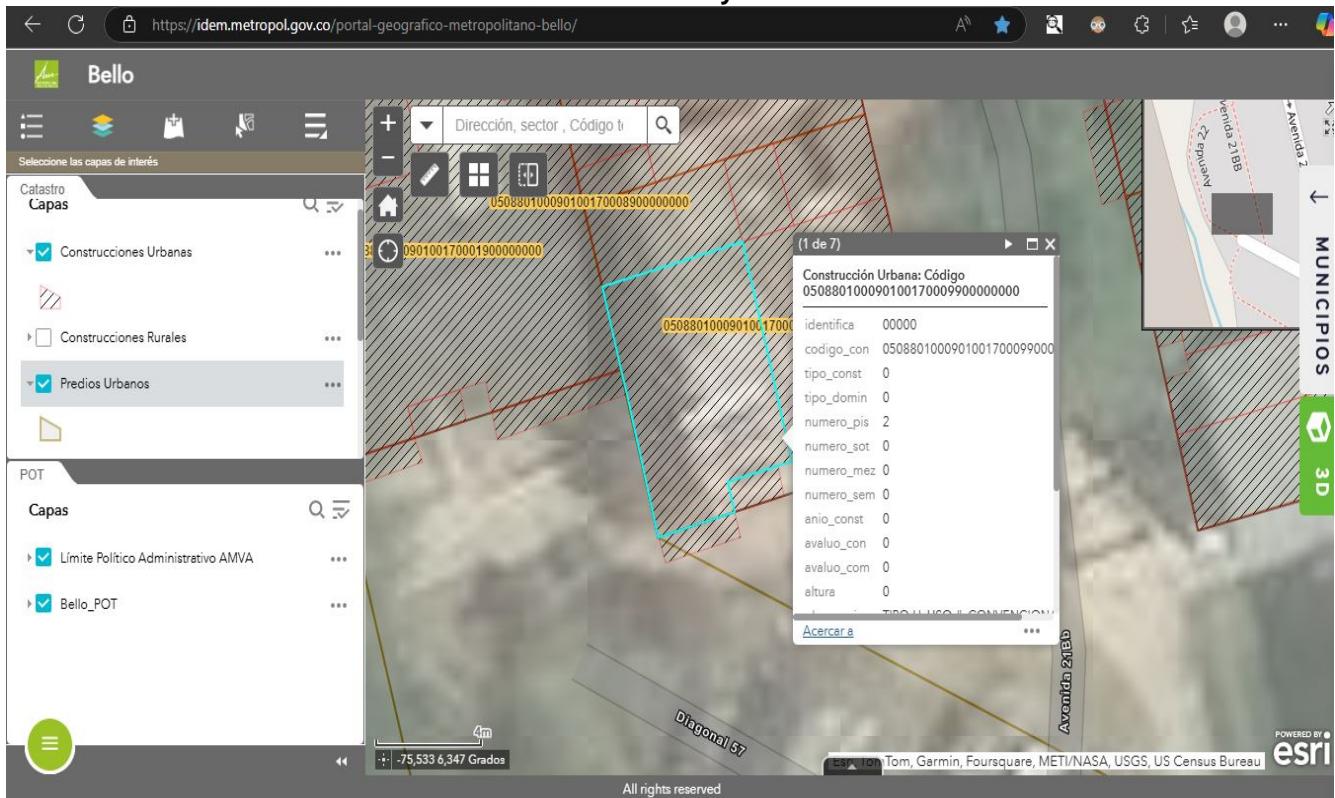
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,820,000.00
Proporcional	0	134,820,000	Valor asegurable	134,820,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

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

<b>Código</b>	LRCAJA-10358 54911	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JAISON ANDRES HOLGUIN MORA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1035854911	<b>Teléfono</b>	3233994055
<b>Email</b>	jaison.holguin2294@corre.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	21443129	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION NAVARRA				
<b>Ciudad</b>	Bello	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Navarra	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Navarra, se encuentra a 170 m de Parroquia María Auxilio de Los Cristianos y a 2.4 km de Estación Metro Niquia.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Diagonal 52 (Autopista Norte) y se gira en Avenida 20 y Diagonal 57 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	53.90	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	51.90	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00		
AREA LIBRE COMUN	M2			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.545	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.95	AREA LIBRE PRIVADA	M2
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.			
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3</p>			

### 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**

Página 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 RADICACION: 1994-6335 CON: DOCUMENTO DE: 24-01-1994

CODIGO CATASTRAL: AAX0008OHPECOD 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

Página 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/A 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/A 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 INMOBILIARIA #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	Apartamento 70009901010003

**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****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
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria
Escolar	Bueno	300-400		
Comercial	Bueno	100-200		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.			

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	181	<b>Fecha escritura</b>	24/01/1994
<b>Notaria escritura</b>	20	<b>Ciudad escritura</b>	Medellín
<b>Valor</b>	0	<b>Total unidades</b>	6
			<b>Terraza</b>
			No

<b>administración</b>				<b>comunal</b>	
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<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>				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Sin Información				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

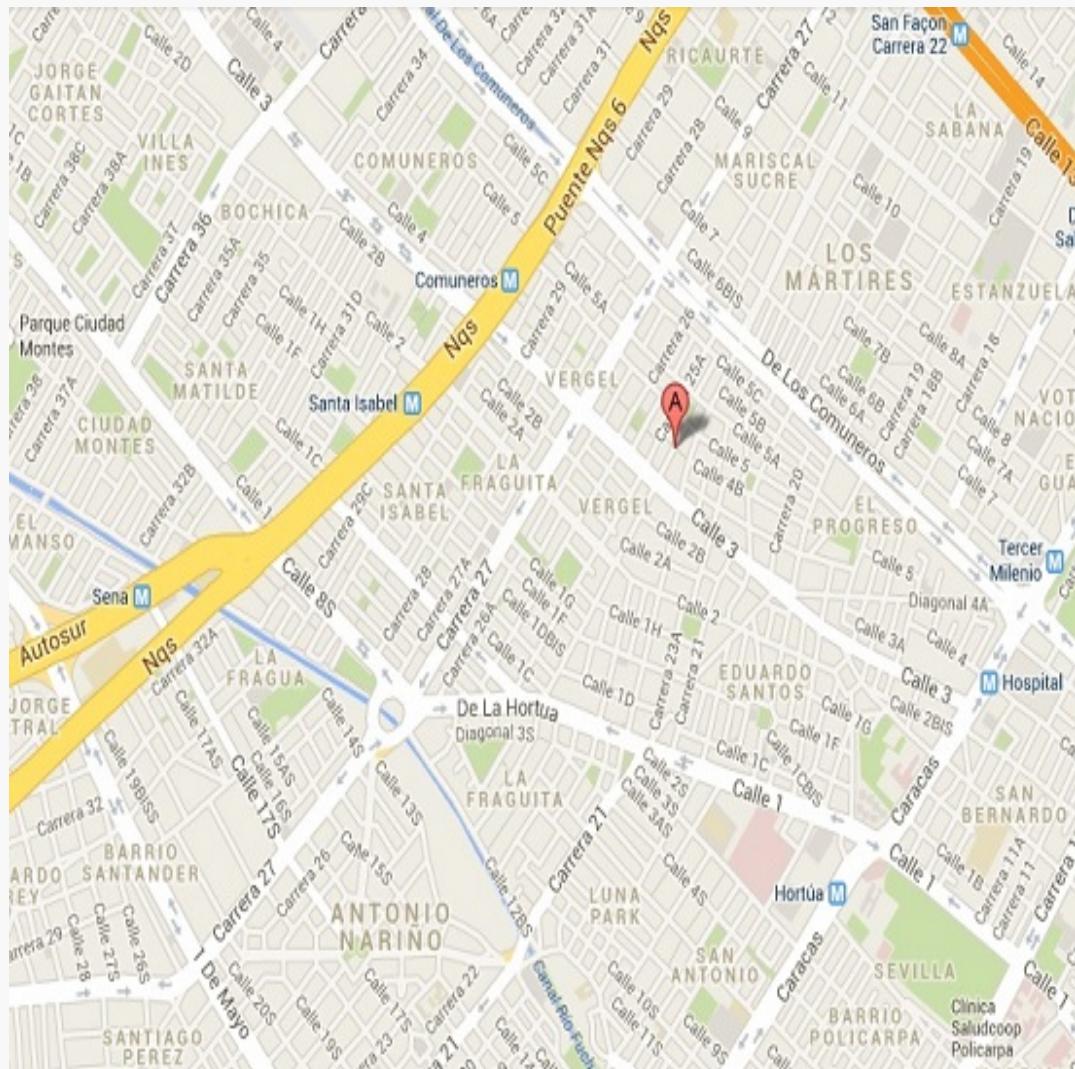
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

	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 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. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	--

**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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	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	<b>POR Mt2</b>	\$2,751,276.89	<b>TOTAL</b>	\$142,791,270.77
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,385,197.14	<b>TOTAL</b>	\$123,791,731.38
VALOR TOTAL	\$133,279,200.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10161536>2-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191505139>3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191469061>4-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-bello/7829726>

Plano



DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1.

URBANIZACION NAVARRA

Área Construida Registrada: 51,90 m<sup>2</sup>

Área Libre Registrada: 2,00 m<sup>2</sup>

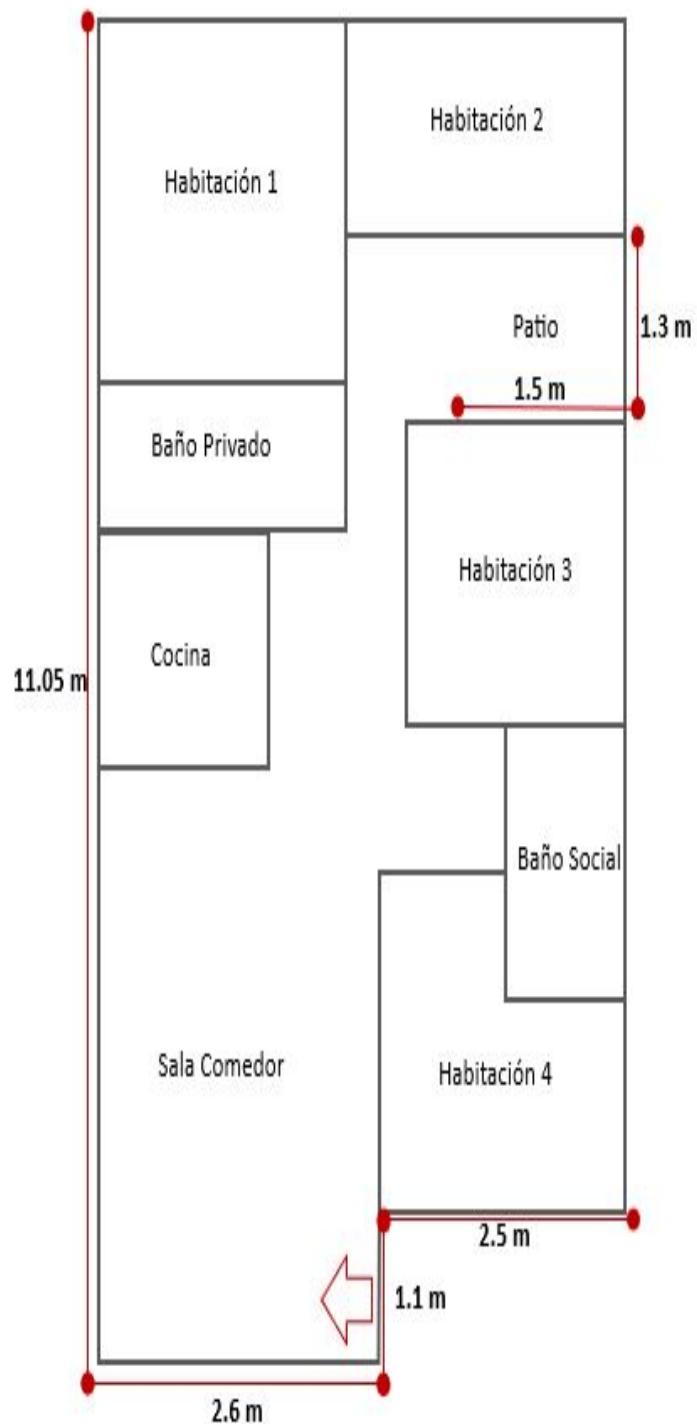


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble











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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1035854911**



PIN de Validación: b0c210ec7



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 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 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b0c21eac7



[https://www.raa.org.co](http://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

Regímen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1035854911 M.I.: OIN-5078206*

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 DSUR 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.

Firma:

Alexandria Suarez  
Representante Legal