



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	21/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202
Barrio	ALEU
Ciudad	Urrao
Departamento	Antioquia
Propietario	RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: FABIO NELSON GARCES GARCIA

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 **RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS** ubicado en la KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202 ALEU, de la ciudad de Urrao.

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 \$88,135,040.00 pesos m/cte (Ochenta y ocho millones ciento treinta y cinco mil cuarenta).

Atentamente,



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

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	57.68	M2	\$1,528,000.00	100.00%	\$88,135,040.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$88,135,040</b>

Valor en letras

Ochenta y ocho millones ciento treinta y cinco mil cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-24 11:01:00

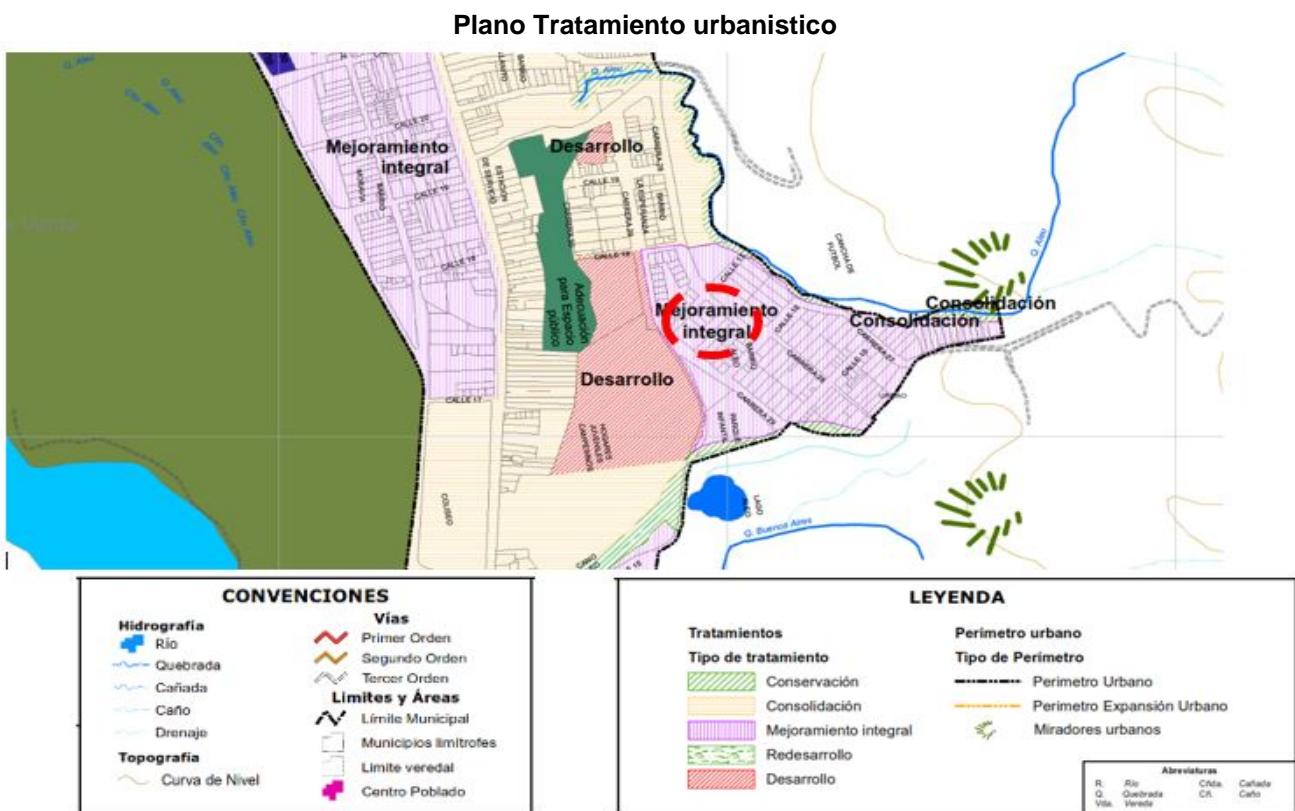
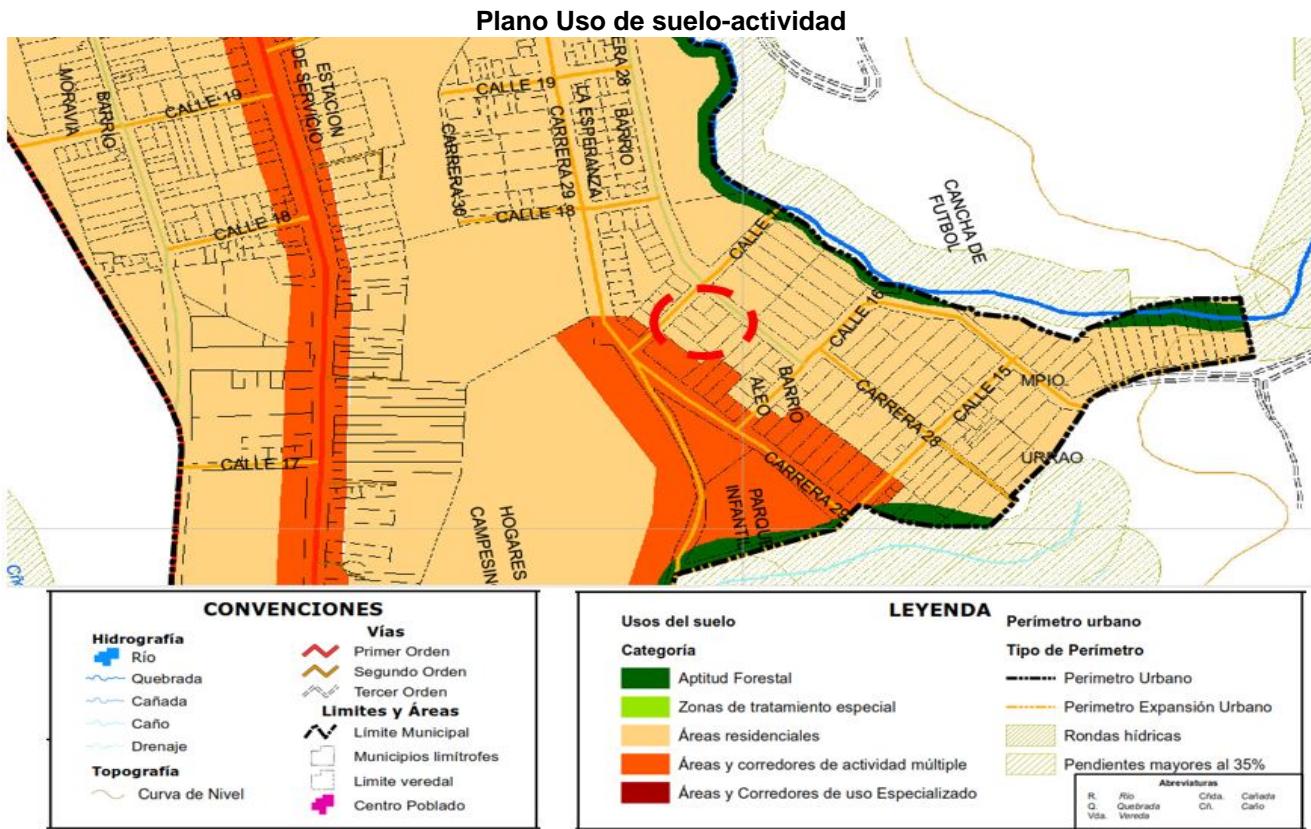
**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

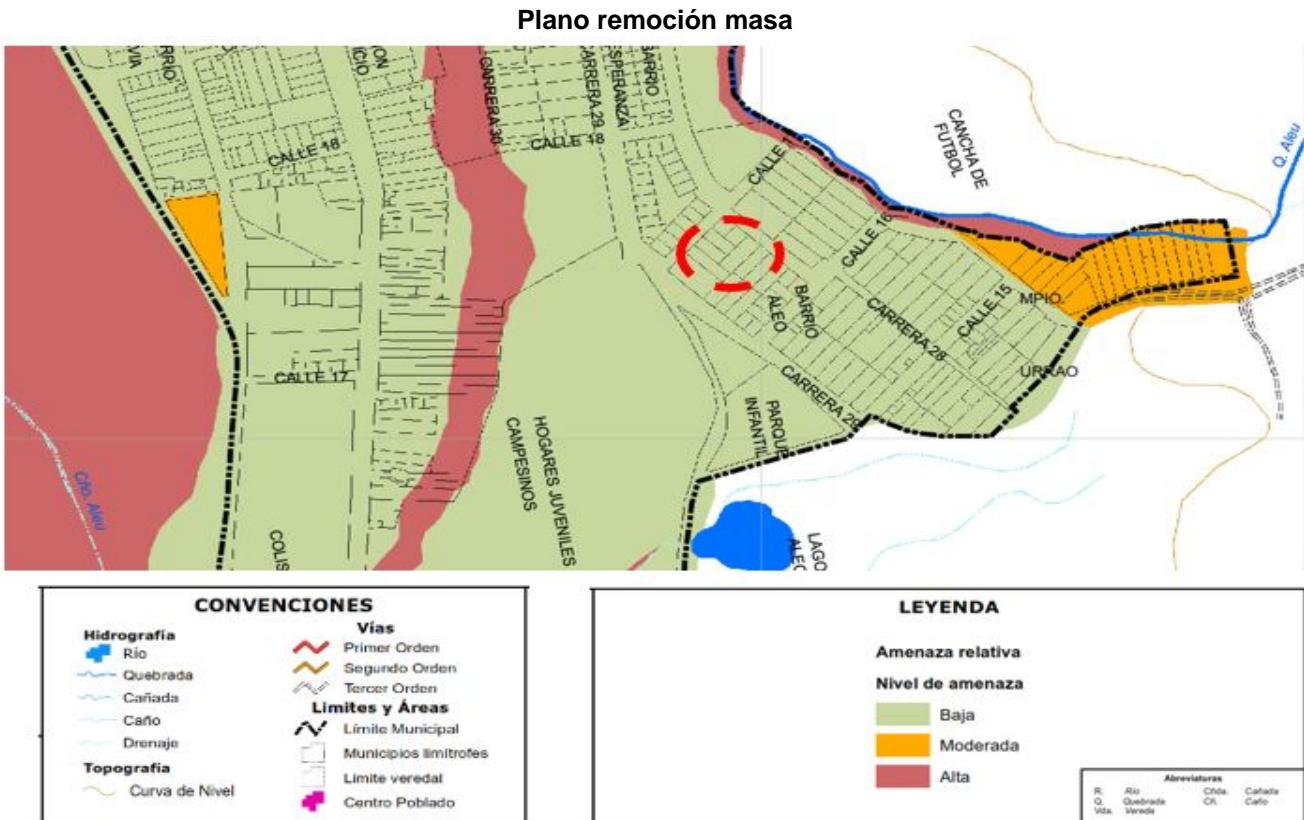
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	88,135,040.00
Proporcional	0	88,135,040	Valor asegurable	88,135,040
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

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

<b>Código</b>	LRCAJA-70472 279	<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>	FABIO NELSON GARCES GARCIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	70472279	<b>Teléfono</b>	3124663544
<b>Email</b>	fabioleidy09@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1048017076	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Urrao	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	ALEU	<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 Aleo, se encuentra a 83 m de Templo Comedor La Inmaculada Concepción, a 1.5 km de Parque Principal Urrao.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 16, gira en Carrera 28A. Las vías inmediatas se encuentran sin pavimento, cuenta con andenes y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	57.68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	527.000
AREA PRIVADA	M2	57.68			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.68
<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 bajas				
<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 baja, y se considera que la demanda es baja.				
<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> PBOT Decreto 176 30/12/2000</p>				





#### Areas o Documentos

##### -----SEGUNDO NIVEL-----

##### APARTAMENTO 202: CARRERA 28 N°16B-30 BARRIO ALEU.

Un apartamento, con su correspondiente lote donde se encuentra construido, ubicado en la carrera 28<sup>a</sup> con entrada independiente, con nomenclatura asignada número 16b-30Barrio Aleu, del Área Urbana del Municipio de Urrao Antioquia, con un área construida de 57.68 metros cuadrados, área patio 0.00 metros cuadrados, área libre 0.00 metros cuadrados, área total 57.68metros cuadrados, coeficiente de copropiedad de 51.60%, el cual consta de: balcón, sala, cocina, tres habitaciones, zona de ropas, un baño y un vacío y linda en la siguiente forma: "Por el oriente con el lote número tres (3); por el norte con el lote número siete (7); por el sur con el lote numero 9; por el occidente con la vía pública; por el nadir con el primer nivel apartamento 101 por el cenit con el techo o cubierta del edificio."

### Areas o Documentos

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



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE URRAO CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673

Nro Matricula: 035-27988

Página 1 TURNO: 2024-035-1-8068

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 02:46:02 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 035 - URRAO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: URRAO VEREDA: URRAO

FECHA APERTURA: 06-09-2024 RADICACIÓN: 2024-035-6-1018 CON: ESCRITURA DE: 08-08-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012". UN APARTAMENTO, CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN LA CARRERA 28º CON ENTRADA INDEPENDIENTE, CON NOMENCLATURA ASIGNADA NÚMERO 16B-30BARRO ALEU, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE URRAO ANTIOQUIA, CON UN **AREA CONSTRUIDA DE 57.68** METROS CUADRADOS, **AREA PATIO 0.00** METROS CUADRADOS, ÁREA LIBRE 0.00 METROS CUADRADOS, ÁREA TOTAL 57.68METROS CUADRADOS, COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE **51.60%**, EL CUAL CONSTA DE: **BALCÓN**, SALA, COCINA, TRES HABITACIONES, ZONA DE ROPAS, UN BAÑO Y UN VACÍO Y LINDA EN LA SIGUIENTE FORMA: **POR EL ORIENTE CON EL LOTE NÚMERO TRES (3)**; **POR EL NORTE CON EL LOTE NÚMERO SIETE (7)**; **POR EL SUR CON EL LOTE NUMERO 9**; **POR EL OCCIDENTE CON LA VÍA PÚBLICA**; **POR EL NADIR CON EL PRIMER NIVEL APARTAMENTO 101 POR EL CENIT CON EL TECHO O CUBIERTA DEL EDIFICIO.**

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
509	EscrituraDePropiedad	08/08/2024	1	Urrao

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
035-27988	02/12/2024	51.60%	SIN INFORMACION	Apartamento

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
En los documentos suministrados se registra dentro de las dependencias 1 balcón, pero en momento de inspección técnica se encuentra construido completamente y cerrado anexo a sala comedor.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Debil
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Malo	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	Malo
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			

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

Escritura de Propiedad Horizontal	509		Fecha escritura	08/08/2024	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Urrao	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	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	No	Gimnasio	No

		<b>eyectora</b>			
<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>	Escritura: 509, Fecha escritura: 08/08/2024, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Urrao, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<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>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	0 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	RES Nro. 157 29/09/2022				
<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

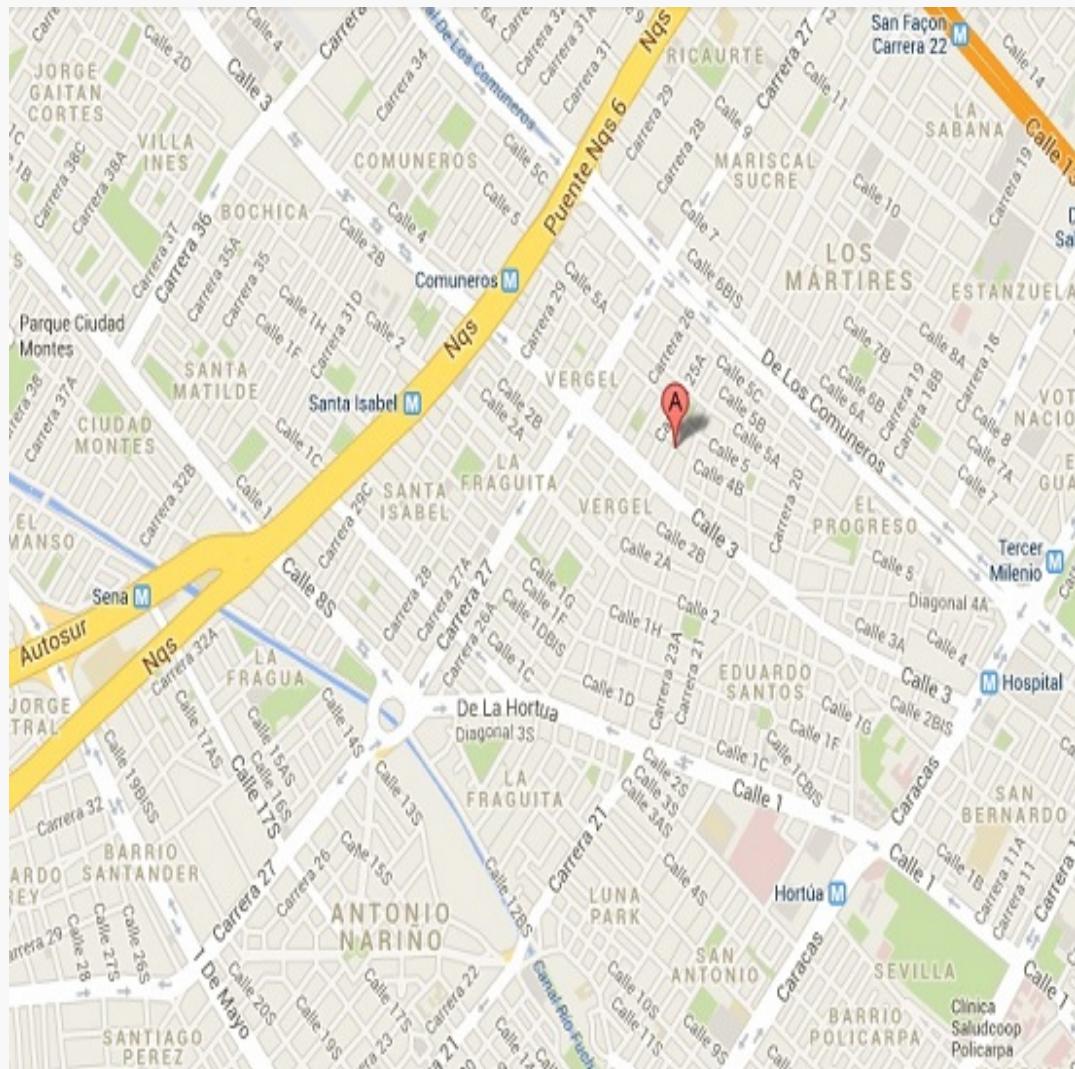
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno  En los documentos suministrados se registra dentro de las dependencias 1 balcón, pero en momento de inspección técnica se encuentra construido completamente y cerrado anexo a sala comedor.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sencillo				
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Pisos en cemento sin enlace, muros en ladrillo a la vista, baño sencillo con piso en cemento y solo el muro izquierdo en pañete, no cuenta con enlace en cerámica, lavamanos tipo taza, no cuenta división de zona húmeda, cocina sencilla sin enlace en muros, mesón en madera, lavaplatos en aluminio. Inmueble se encuentra habitado en buen estado de conservación.  Las escaleras de acceso se encuentran construidas en madera. La puerta de acceso principal se encuentra en madera con un candado como cerradura.
-------------	--

Dirección: KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202 | ALEU | Urrao | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.3061256262019665  
GEOGRAFICAS : 6° 18' 22.053''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.12956338916929  
GEOGRAFICAS : 76° 7' 46.4268''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cra 24 # 43-34 fofis	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$1,900,000.00	3158471972
2	Cra 22a # 42-67 fofis	1	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$		\$	\$1,646,666.67	3125118471
3	Cra 32 # 17 - 128 Villatoniema	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$1,826,923.08	3216794506
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	16		60	0.90	1.05	0.95	1.0	0.95	0.85	\$1,620,438.75
2	12		150	0.90	1.05	0.95	1.00	0.95	0.85	\$1,404,380.25
3	20		65	0.90	1.05	0.95	1.0	0.95	0.85	\$1,558,114.19
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$1,527,644.40</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$111,205.33</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>7.28%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,638,849.73	<b>TOTAL</b>	\$94,528,852.15
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,416,439.07	<b>TOTAL</b>	\$81,700,205.45
<b>VALOR TOTAL</b>		\$88,135,040.00		

**Observaciones:**

Se realiza homogenización por edad, acabados, piso y ubicación, dado que las ofertas comparables tienen edad superior, se encuentran en piso 1, tienen acabados y se encuentran en mejor ubicación de entorno y vías con respecto al inmueble objeto de avalúo.

**Enlaces:**1.-<https://www.facebook.com/share/1BM4ET9/SX/>2.-<https://www.facebook.com/share/188m1vNEXw/>3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/352237091014568/?rdid=GjJqNHeKFl9aoZ&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1JnP1NXKy%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/352237091014568/?rdid=GjJqNHeKFl9aoZ&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1JnP1NXKy%2F#)

Plano



KR 28 A BR ALEU 16B-30

APARTAMENTO 202

Área Construida Registrada: 57,68 m<sup>2</sup>

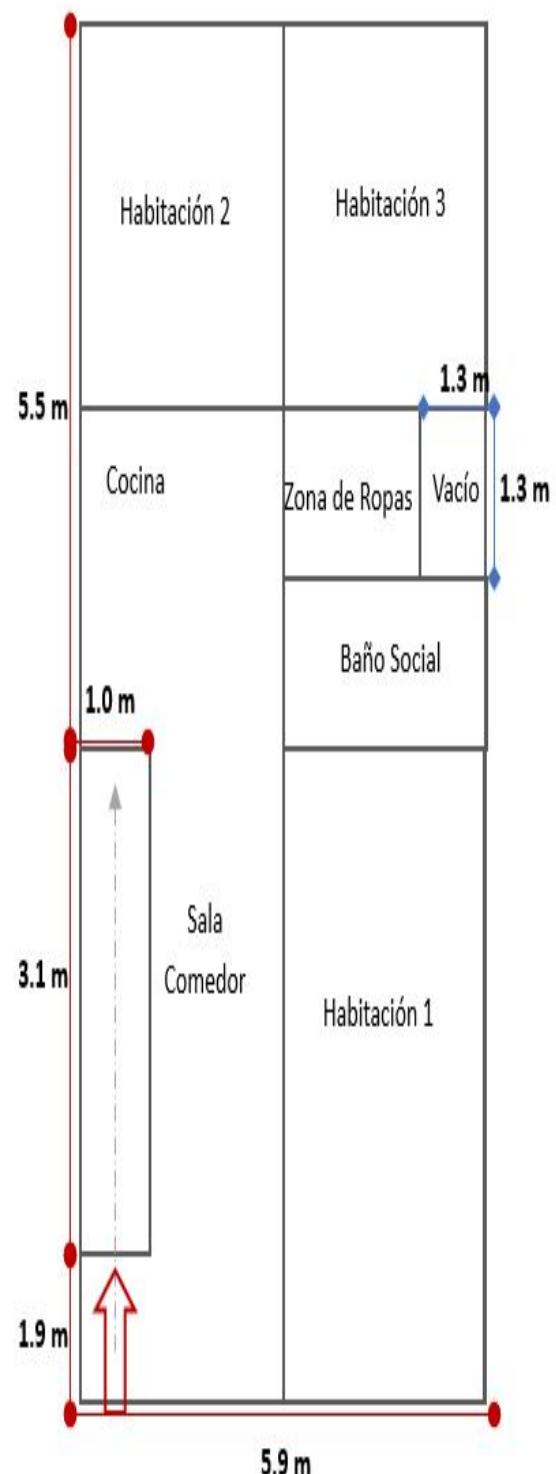


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua





Nomenclatura

Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el inmueble no cuenta con la nomenclatura oficial instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

Fachada posterior



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor





Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



NOMENCLATURA DE INMUEBLE ALEAÑO



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



NOMENCLATURA APTO PISO 1 EN CONTADOR DE ENERGIA



CAJA DE BREKES



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



**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-70472279**



PIN de Validación: b0c210ec7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

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: b0c21ec7



#### 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-70472279 M.I.: 035-27988*

##### 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