



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: 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: 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
TOTALES					100%	\$88,135,040
Valor en letras Ochenta y ocho millones ciento treinta y cinco mil cuarenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



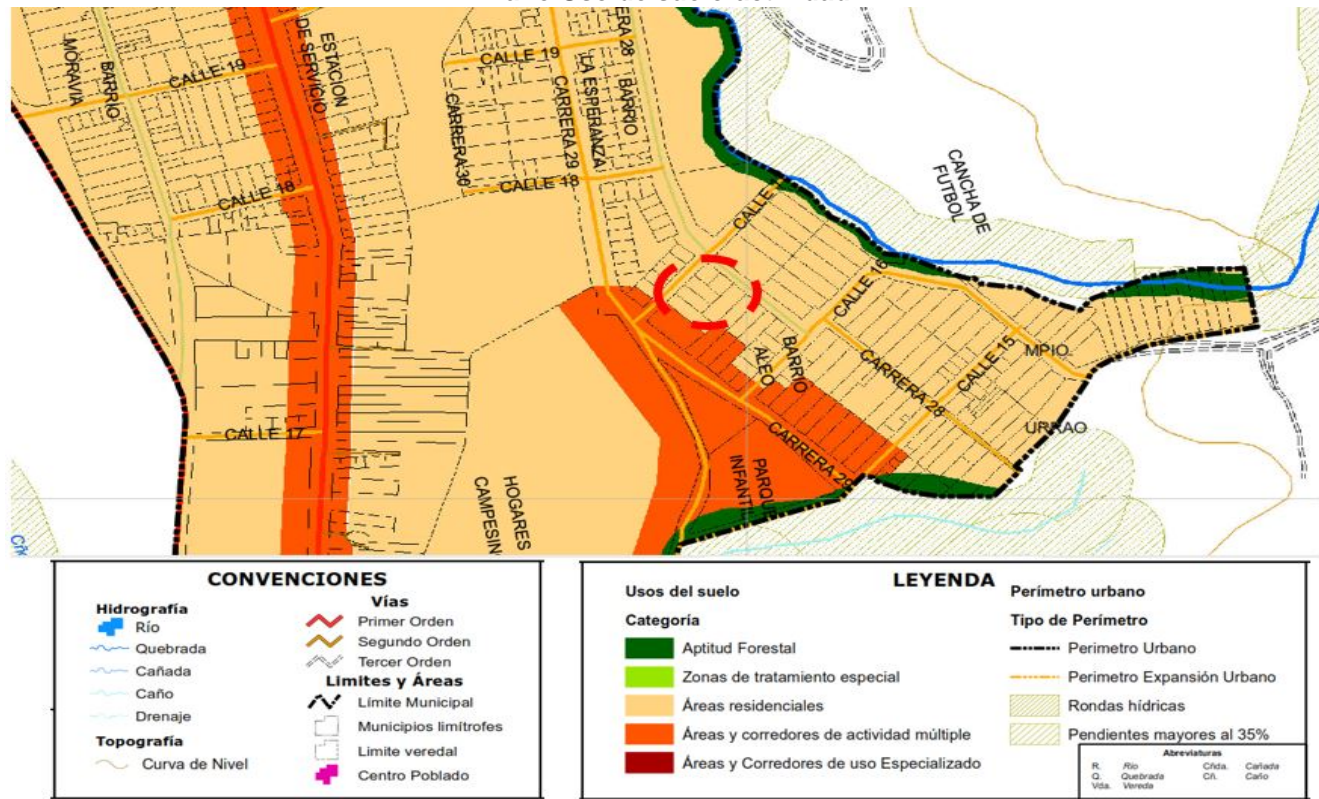
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-24 11:01:00

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				

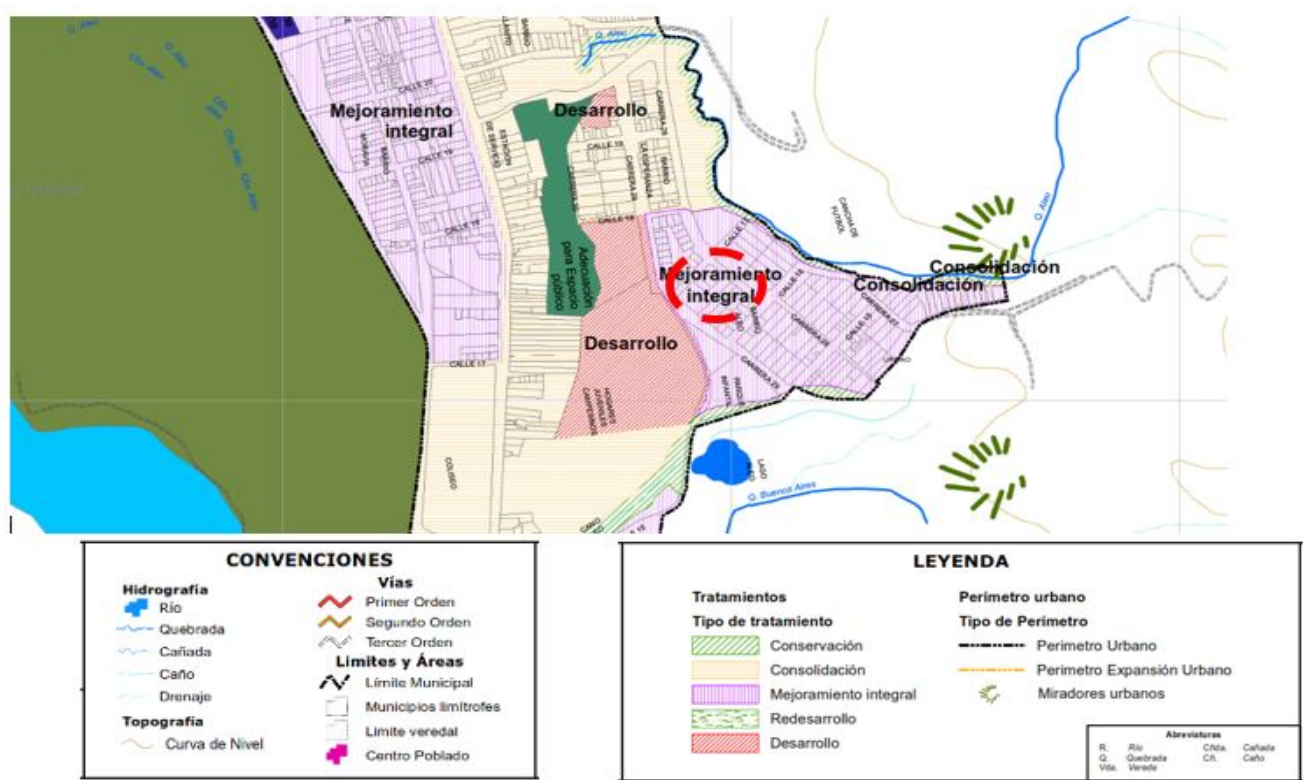
Código	LRCAJA-70472279	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FABIO NELSON GARCES GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70472279	Teléfono	3124663544
Email	fabioleidy09@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1048017076	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Urrao	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	ALEU	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<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>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
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 <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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.68</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>527.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>57.68</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	57.68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	527.000	AREA PRIVADA	M2	57.68			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	57.68	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	527.000																		
AREA PRIVADA	M2	57.68																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>57.16</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.68</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.68						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.68																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																						
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> PBOT Decreto 176 30/12/2000																						

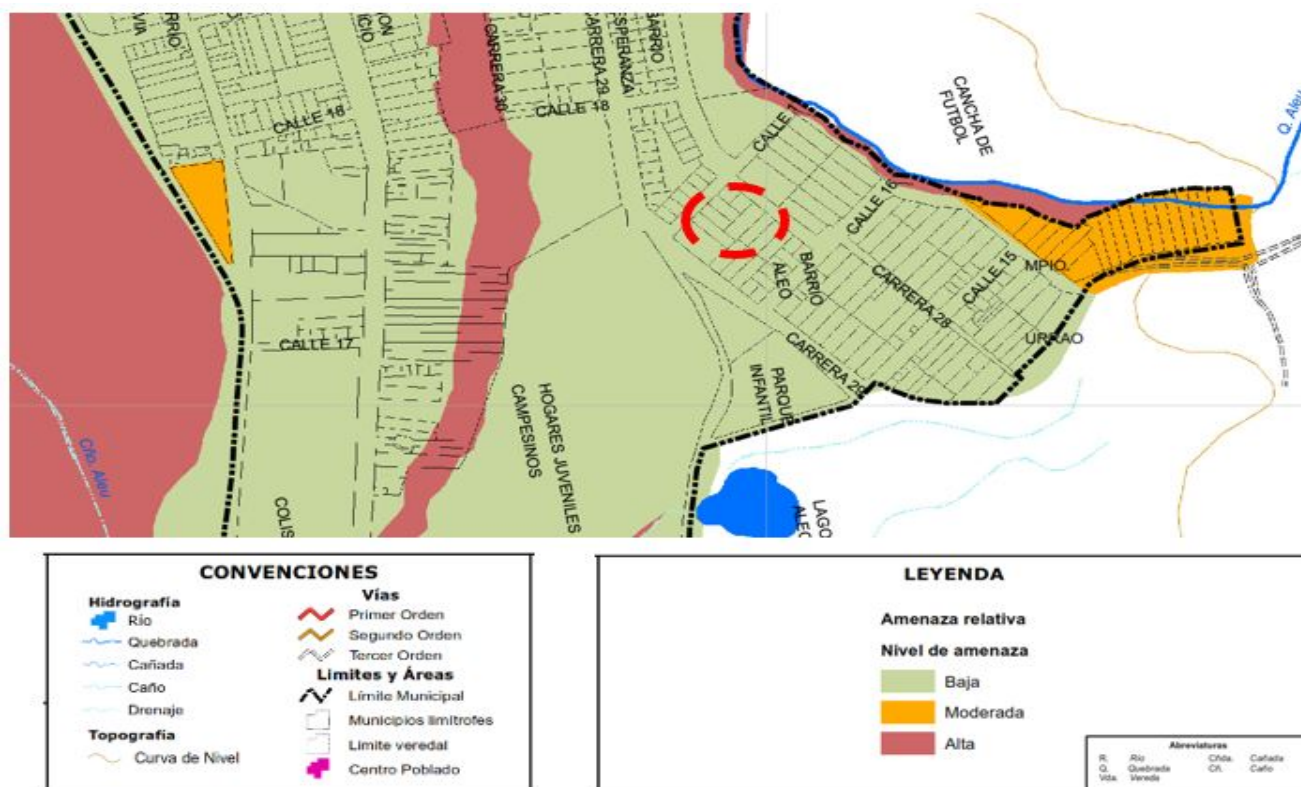
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



## Plano remoción masa



## Áreas 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 28ª con entrada independiente, con nomenclatura asignada número 16b-30 Barrio 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 57.68 metros 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 número 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

SNR

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://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

Pagina 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 ultima página

CIRCULO 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

CODIGO 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 28ª 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 VACIO 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			AMOBAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	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

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

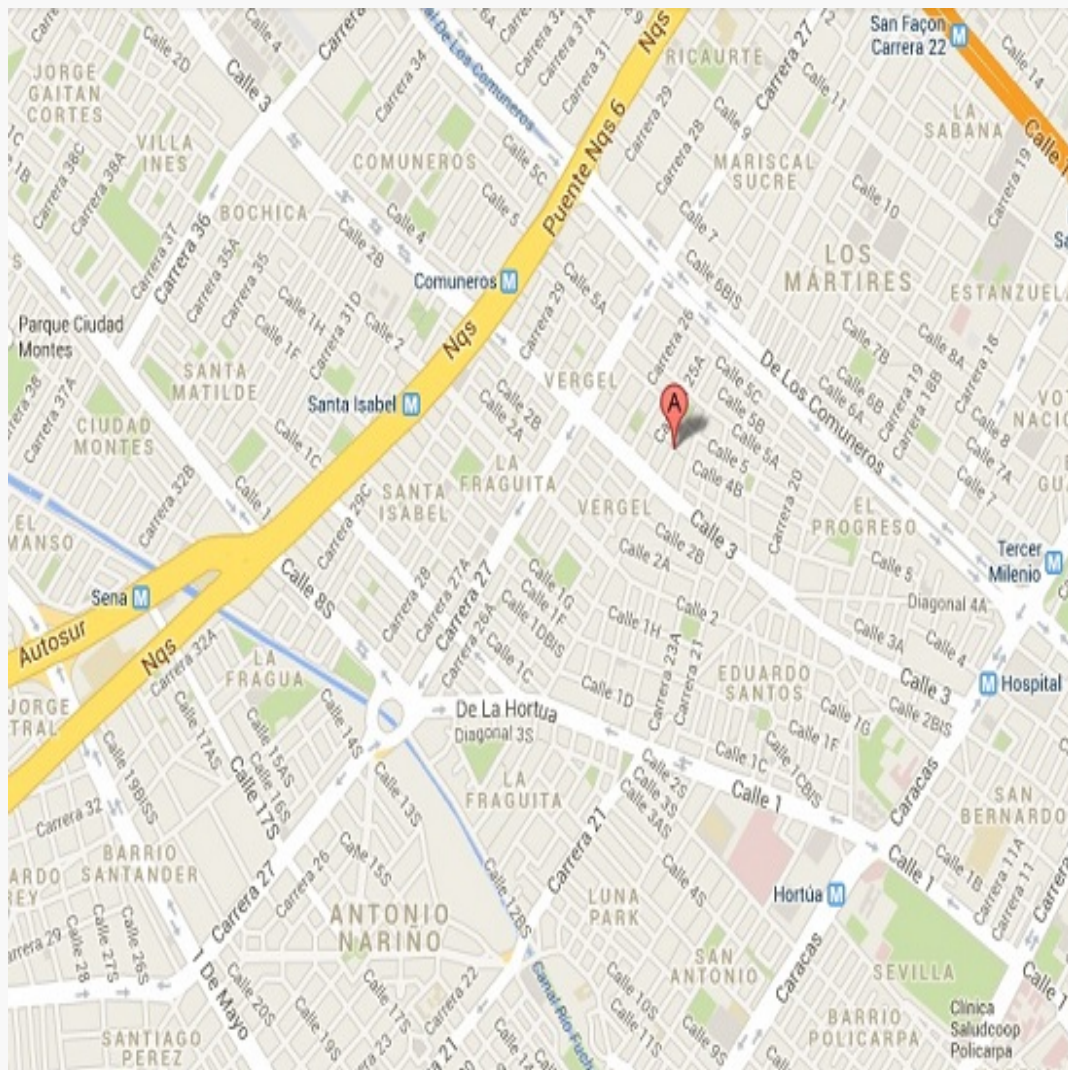
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RES Nro. 157 29/09/2022				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno</p> <p>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.</p>				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>Pisos en cemento sin enchape, muros en ladrillo a la vista, baño sencillo con piso en cemento y solo el muro izquierdo en pañete, no cuenta con enchape en cerámica, lavamanos tipo tasa, no cuenta división de zona húmeda, cocina sencilla sin enchape en muros, mesón en madera, lavaplatos en aluminio. Inmueble se encuentra habitado en buen estado de conservación.</p> <p>Las escaleras de acceso se encuentran construidas en madera.</p> <p>La puerta de acceso principal se encuentra en madera con un candado como cerradura.</p>							

**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 fovis	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$1,900,000.00	3158471972
2	Cra 22a # 42-67 fovis	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
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
0 años										
									PROMEDIO	\$1,527,644.40
									DESV. STANDAR	\$111,205.33
									COEF. VARIACION	7.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,638,849.73	TOTAL	\$94,528,852.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,416,439.07	TOTAL	\$81,700,205.45
VALOR TOTAL	\$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- <a href="https://www.facebook.com/share/1BM4ET9ISX/">https://www.facebook.com/share/1BM4ET9ISX/</a>	2- <a href="https://www.facebook.com/share/188m1vNEXw/">https://www.facebook.com/share/188m1vNEXw/</a>	3- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/352237091014568/?rclid=GjUqNHekVFLi9aoZ&amp;share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1JnF1NXXY%2F#">https://www.facebook.com/marketplace/item/352237091014568/?rclid=GjUqNHekVFLi9aoZ&amp;share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1JnF1NXXY%2F#</a>		

Plano



KR 28 A BR ALEU 16B-30

APARTAMENTO 202

Área Construida Registrada: 57,68 m2

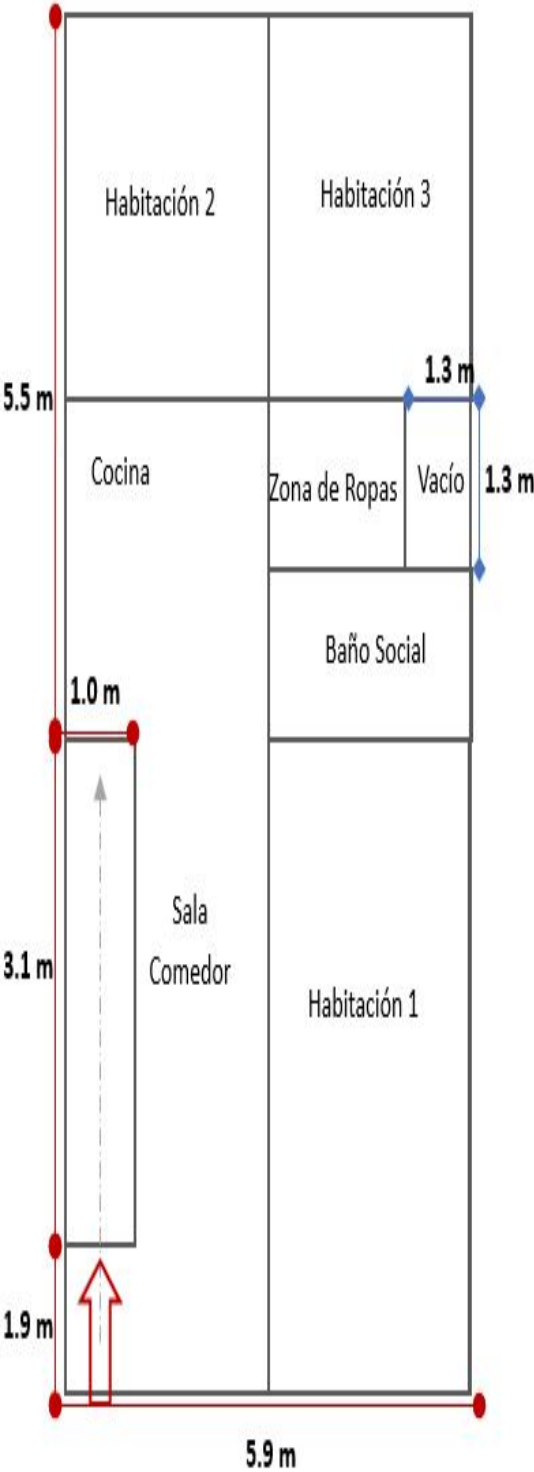


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



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



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



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 ALEDAÑO



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 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-70472279**



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



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

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