



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	27/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 46 D # 16E - 25
Barrio	Buenos Aires - Los Cerros El Vergel
Ciudad	Medellín
Departamento	Antioquia
Propietario	ROLDAN VILLA ANA MATILDE

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIA NATALIA CARMONA AGUDELO

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 **ROLDAN VILLA ANA MATILDE** ubicado en la CALLE 46 D # 16E - 25 Buenos Aires - Los Cerros El Vergel, de la ciudad de Medellín.

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 \$190,643,040.00 pesos m/cte (Ciento noventa millones seiscientos cuarenta y tres 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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote 30	36.00	M2	\$4,354,000.00	82.22%	\$156,744,000.00
Area Construida	Casa	63.72	M2	\$532,000.00	17.78%	\$33,899,040.00
TOTALES					100%	\$190,643,040

Valor en letras

Ciento noventa millones seiscientos cuarenta y tres mil cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-30 04:37:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	190,643,040.00
Proporcional	0	190,643,040	Valor asegurable	190,643,040
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

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

Código	LRCAJA-32241 273	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	MARIA NATALIA CARMONA AGUDELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32241273	Teléfono	3153621728
Email	manaca83@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROLDAN VILLA ANA MATILDE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32469213	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 46 D # 16E - 25				
Conjunto	URBANIZACION LOS CERROS				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Buenos Aires - Los Cerros El Vergel	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeracione s o VIS Aglomeracione s	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio Buenos Aires - Los Cerros El Vergel, se encuentra a 350 m de Cancha Los Cerros y a 750 m de Centro Comercial La central.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 46 se ingresa a la bahía comunal de la urbanización y se accede al andenes con Nomenclatura Carrera 16e y gira nuevamente en anden con nomenclatura Calle 46D, las vías de acceso se encuentran con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público, los andenes de acceso se encuentra en concreto.</p>				

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	68.274.000
AREA CONSTRUIDA	M2	63.72			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA DE TERRENO	M2	36.00
AREA PISO 1	M2	33.62	AREA PISO 1	M2	30.9
AREA PISO 2	M2	35.72	AREA PISO 2	M2	32.82
AREA LIBRE PISO 1	M2	2.38			
AREA VACIO PISO 1	M2	2.38			
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.60	21.6			
Indice construcción	0.60	21.6			
Forma Geometrica	Regular	Frente	6.00		
Fondo	6.00	Relación frente fondo	1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

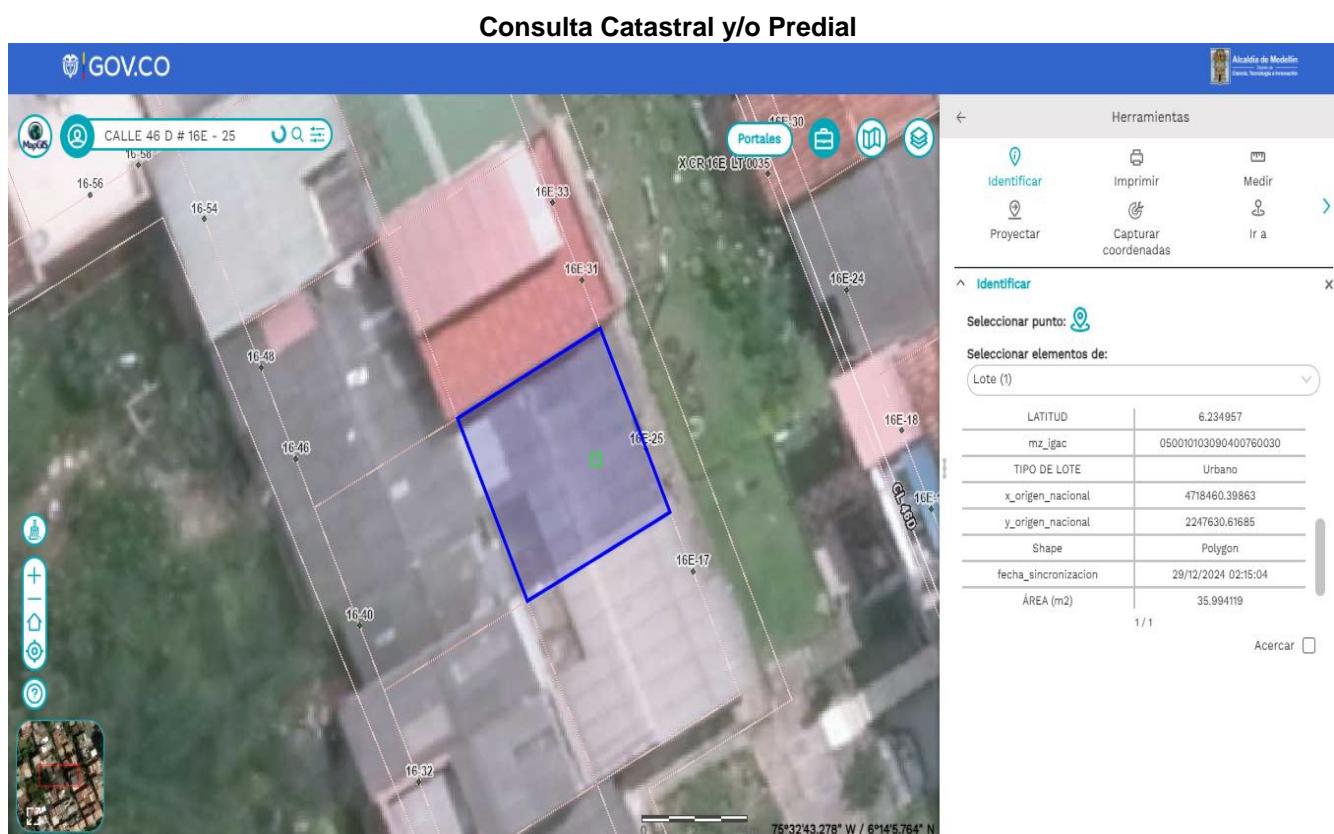
Acuerdo Decreto	POT Acuerdo 048 de 2014
Area Del Lote	36.00
Forma Del Lote	Cuadrado
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Residencial
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	Consolidación Nivel 2
Actuaciones Estrategicas	S/I
Indice DeOcupacion	0.60
Indice DeContruccion	0.60
Antejardin	S/I
AislamientoPosterior	S/I
Aislamiento Lateral	S/I
Altura Permitida	2
Densidad	S/I
Amenaza Riesgo Inundacion	Categoría Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Categoría Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana			
CBML:	09040760030		
Comuna - Corregimiento:	09 - Buenos Aires	Barrio - Vereda:	0904 - Los Cerros El Vergel
Nota: * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			
Informe Ubicación Urbana			
			Informe Ubicación Urbana

Consulta Catastral y/o Predial

Índice de Ocupación	
Área (m²)	Índice de Ocupación
35.00	60 % del área neta del lote. Para vivienda de
<i>Documento informativo. No tiene valor comercial.</i>	



Consulta Catastral y/o Predial

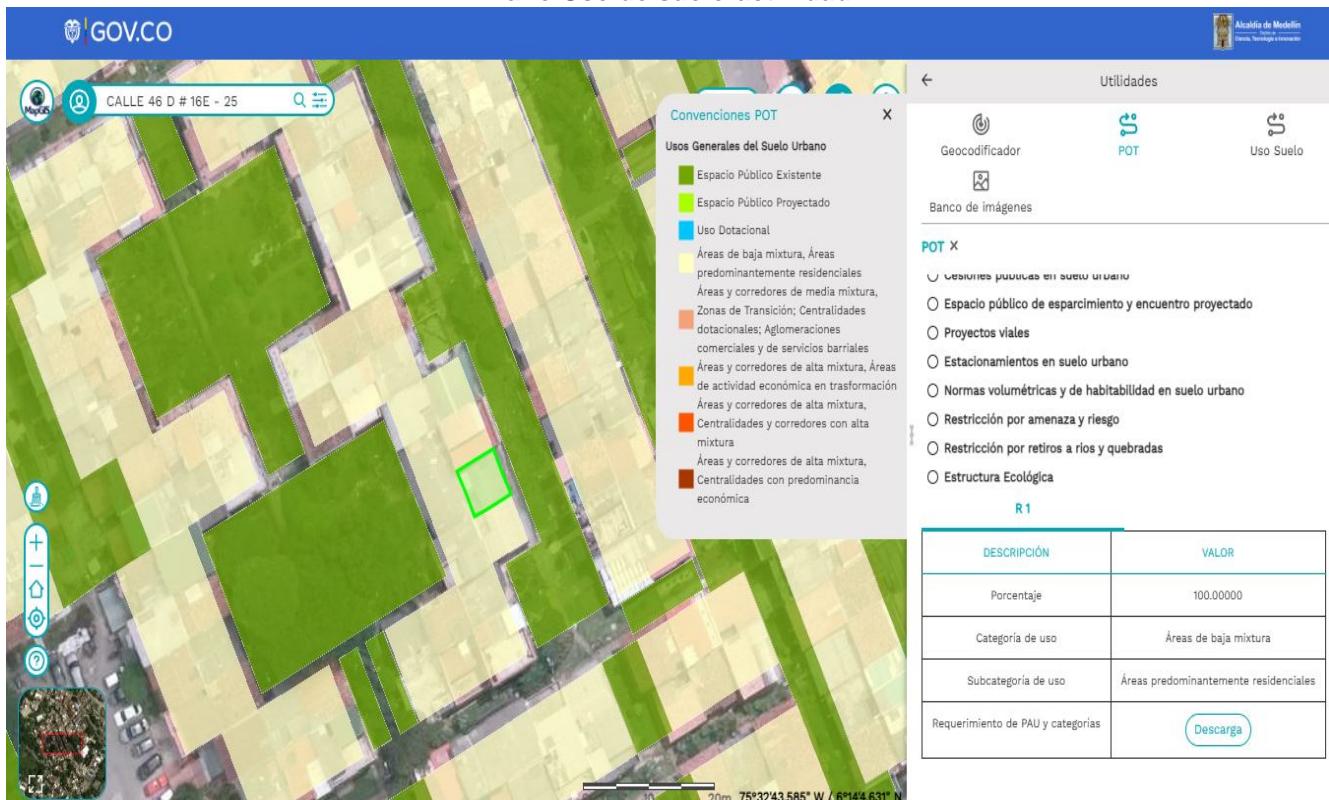
Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

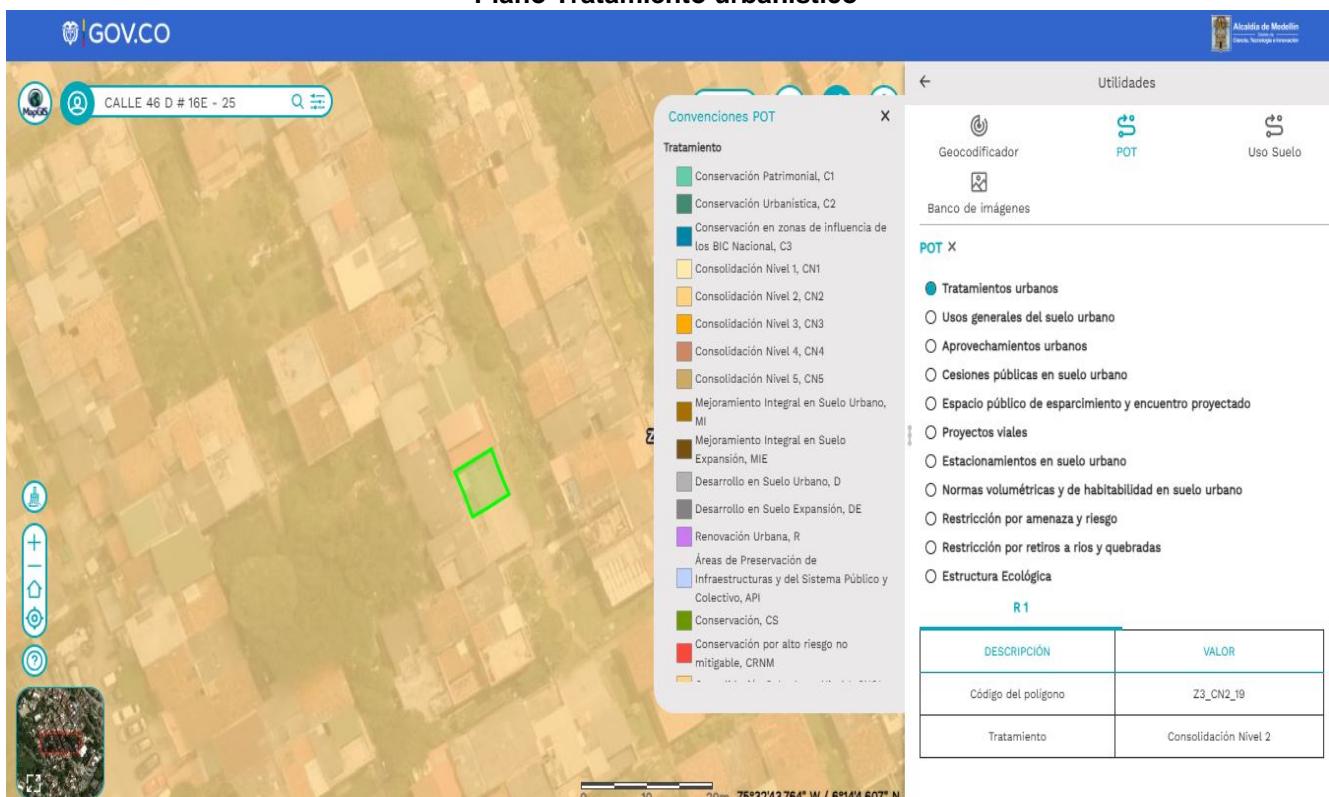
Norma de Parqueaderos

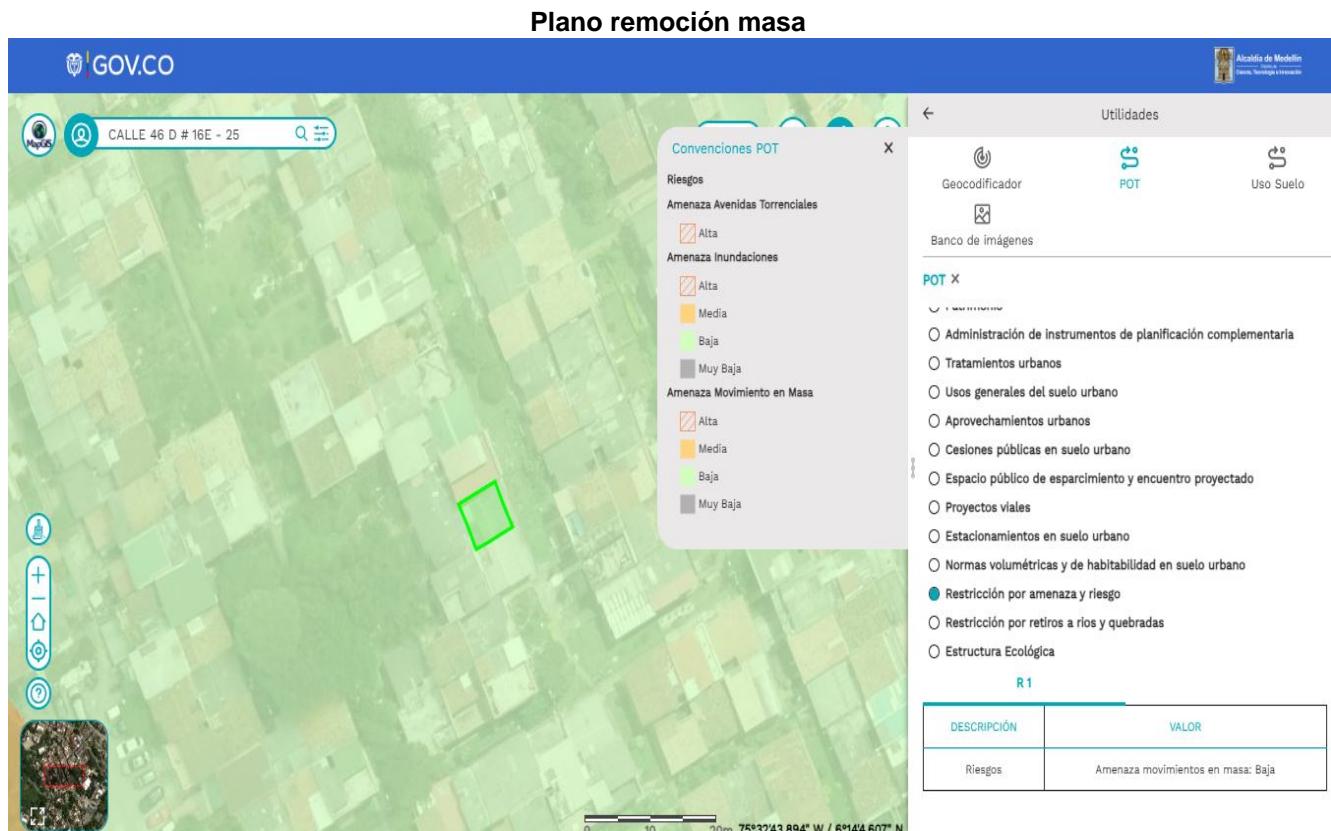
[Ver Reporte](#)

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico





Areas o Documentos

compradora, el derecho de dominio y posesión material que el INSTITUTO tiene sobre el siguiente inmueble distinguido dentro de la Nomenclatura Urbana con el Nro. 16E-25 de la Calle 46D Lote No. 30 y manzana No. 43 de la Urbanización LOS CERROS de la ciudad de Medellin debidamente determinado en el plano protocolizado por la Escritura de loteo Nro. 2.406 del 14º de Noviembre de 1983 de la Notaría Única de Bello y registrada bajo el número de Matrícula Inmobiliaria No. 001-0331404 lote que tiene un área de treinta y seis (36.00M²) metros cuadrados y la casa en él edificada, inmueble cuyos linderos generales son: por el frente en 6 metros con Calle 46D; por el fondo en 6 metros con lote 5; por un costado en 6 metros con lote 29; por el otro costado en 6 metros con el lote 31.

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 SUR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005

Nro Matrícula: 001-331404

Página 1 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM

"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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 14-12-1983 RADICACIÓN: 83-56949 CON: DOCUMENTO DE: 14-12-1983

CODIGO CATASTRAL: AAB0017DHOECOD CATASTRAL ANT: 050010103090400760030000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 43 LOTE # 30 HACE PARTE DE LA URBANIZACION "LOS CERROS" EN EL BARRIO BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN. LINDA: POR EL FRENTE EN 6.00 MTS. CON CL.46D; POR EL FONDO EN 6.00 MTS CON LOTE 5; POR UN COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 29; POR EL OTRO COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 31 AREA 36.00 MS.2. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN CERTIFICADO DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL 0539/2011, Y PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA 568 DEL 10-03-11, DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN. SEGUN ESCRITURA 4093 DEL 09-12-2024 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN LA DECLARACION DE CONSTRUCCION ES LA SIGUIENTE:
CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES CON UNA AREA CONSTRUIDA DE 63.72 M²

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4168	EscrituraDePropiedad	05/11/2023	3	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
001-331404	25/12/2024	05001010309040076003	Casa 2 Niveles 0000000000

Observación

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

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.
La urbanización es abierta y cuenta con 2 bahías de parqueo comunal con 60 celdas.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada		Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1983	Edad Inmueble	41 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

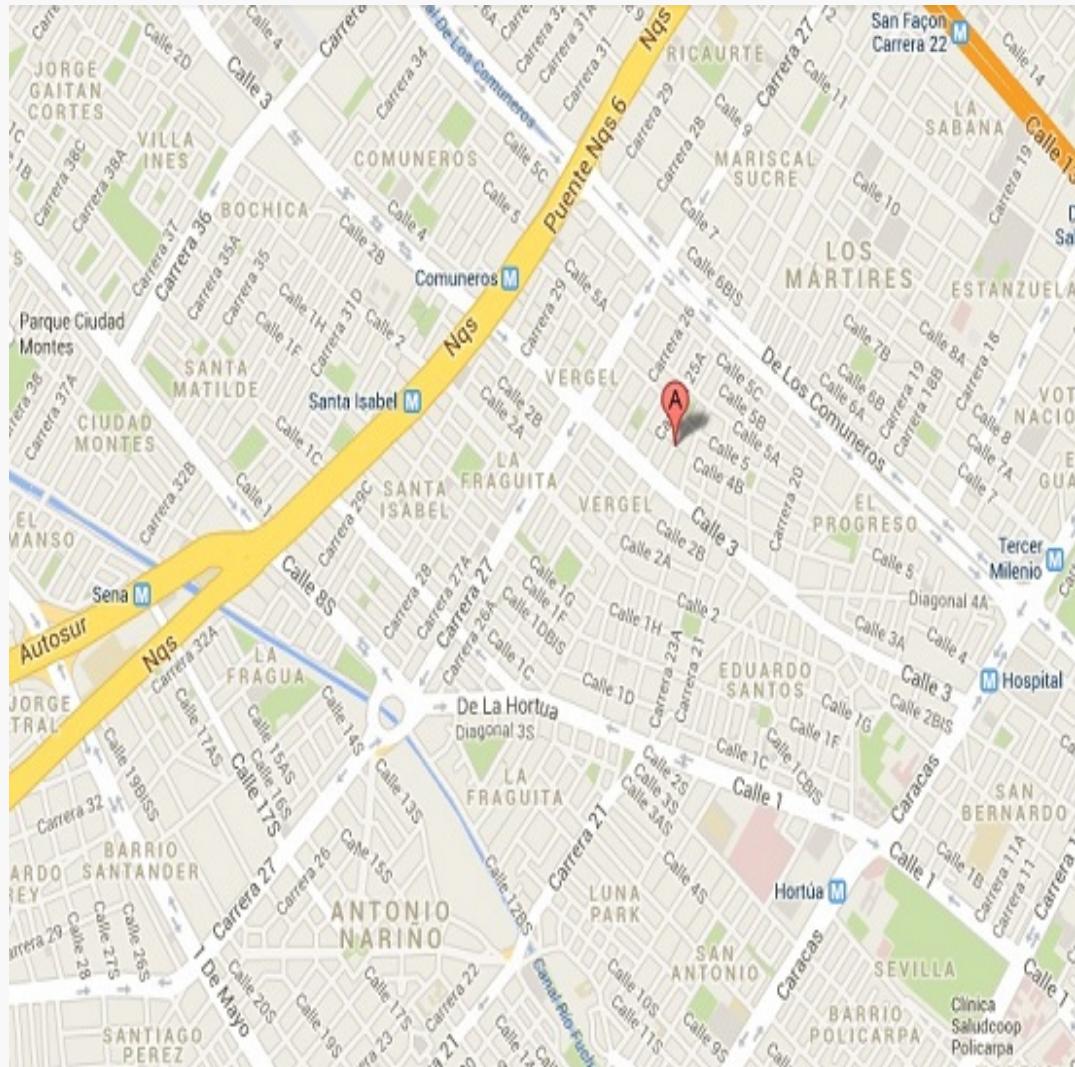
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Pisos en CPVC laminado, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño social en piso 1 con cielo raso en acrílicos, con pisos y muros en cerámica, lavamanos con mueble en madera, zona húmeda con cabina en acrílico, Baño social en piso 2 con pisos en cerámica, lavamanos sin división de zona húmeda cubierta en teja plástica. Cocina con pisos en cerámica, integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera, patio y zona de ropa con pisos en granito, Cubierta piso 1 en placa de concreto impermeabilizada, cubierta de piso 2 en teja de metálica. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	--

Dirección: CALLE 46 D # 16E - 25 | Buenos Aires - Los Cerros El Vergel | Medellín | Antioquia



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Los Cerros	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	No permite ver	36.00	72.00	\$532,000	\$38,304,000
2	Urbanización Los Cerros	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	3177597155	36.00	72.00	\$532,000	\$38,304,000
3	Urbanización Los Cerros	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	(604) 4482008	36.00	70.00	\$674,000	\$47,180,000
Del inmueble					36.00	63.72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$150,696,000	\$4,186,000	1.0	1.0	1.00	\$4,186,000
2	\$150,696,000	\$4,186,000	1.0	1.0	1.00	\$4,186,000
3	\$177,820,000	\$4,939,444	1.0	0.95	0.95	\$4,692,472
				PROMEDIO	\$4,354,824.07	
				DESV. STANDAR	\$292,411.87	
				COEF. VARIACION	6.71%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$4,354,000.00	AREA	36.00	TOTAL	\$156,744,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$532,000.00	AREA	63.72	TOTAL	\$33,899,040.00
VALOR TOTAL		\$190,643,040.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f56-f69f4b1abdc-a49d-8dbd7924-ch30?page=1&pos=6&l_sec=206&l_pvrid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b2.-<https://indubienes.com/casa-venta-los-cerros-buenos-aires-medellin/6237574>3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7cb9-bhcc9a902db5a-8403-18f6b43-3b34?page=1&pos=17&l_sec=206&l_pvrid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f56-f69f4b1abadc-a49d-8dbd7924-cb30?page=1&pos=6&t_sec

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	72
Área construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,893,426
Valor reposición M2	\$136,326,672
Valor reposición presupuesto M2	\$1,893,426
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	54.00 %
Valor reposición M2 ajustado	\$870,976
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	32
Edad en % de vida útil	45.71 %
Fitto y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$531,731
Valor adoptado depreciado	\$532,000
Valor total	\$38,304,000

<https://indubienes.com/casa-venta-los-cerros-buenos-aires-medellin/6237574>

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	72
Área construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,893,426
Valor reposición M2	\$136,326,672
Valor reposición presupuesto M2	\$1,893,426
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	54.00 %
Valor reposición M2 ajustado	\$870,976
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	45.71 %
Fitto y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$531,731
Valor adoptado depreciado	\$532,000
Valor total	\$38,304,000

<https://indubienes.com/casa-venta-los-cerros-buenos-aires-medellin/6237574>

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	70
Área construida vendible	70
Valor M2 construido	\$1,893,426
Valor reposición M2	\$132,539,820
Valor reposición presupuesto M2	\$1,893,426
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	45.00 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,041,384
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	45.71 %
Fitto y corvin %	35.25 %
Valor reposición depreciado	\$674,296
Valor adoptado depreciado	\$674,000
Valor total	\$47,180,000



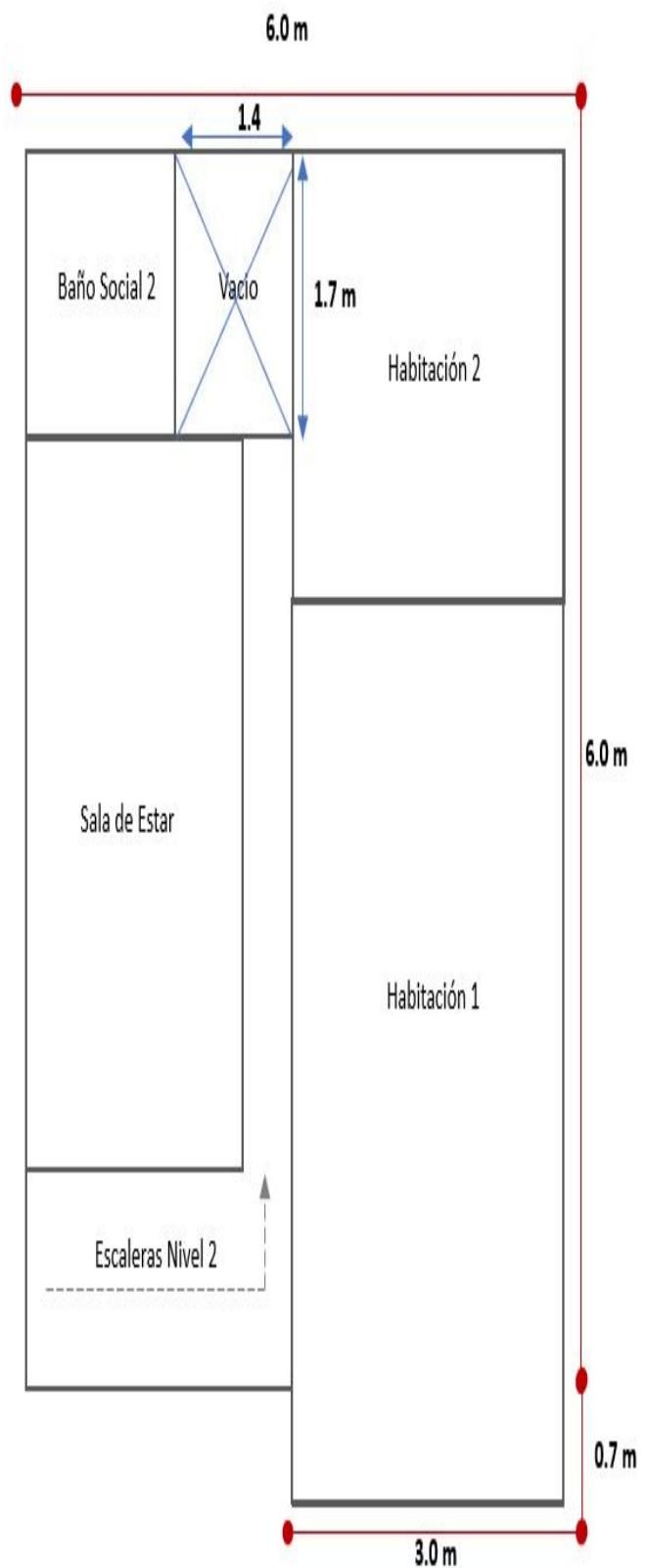
NIVEL 2

CALLE 46 D # 16E - 25
URBANIZACION "LOS CERROS"

Área Construida Medida Piso 2: 35.72 m²

Área Vacío Medida Piso 2: 2.38 m²

Plano





NIVEL 1
CALLE 46 D # 16E - 25
URBANIZACION "LOS CERROS"

Área Construida Medida Piso 1: 33.62 m²

Área Libre Medida Piso 1: 2.38 m²

Plano

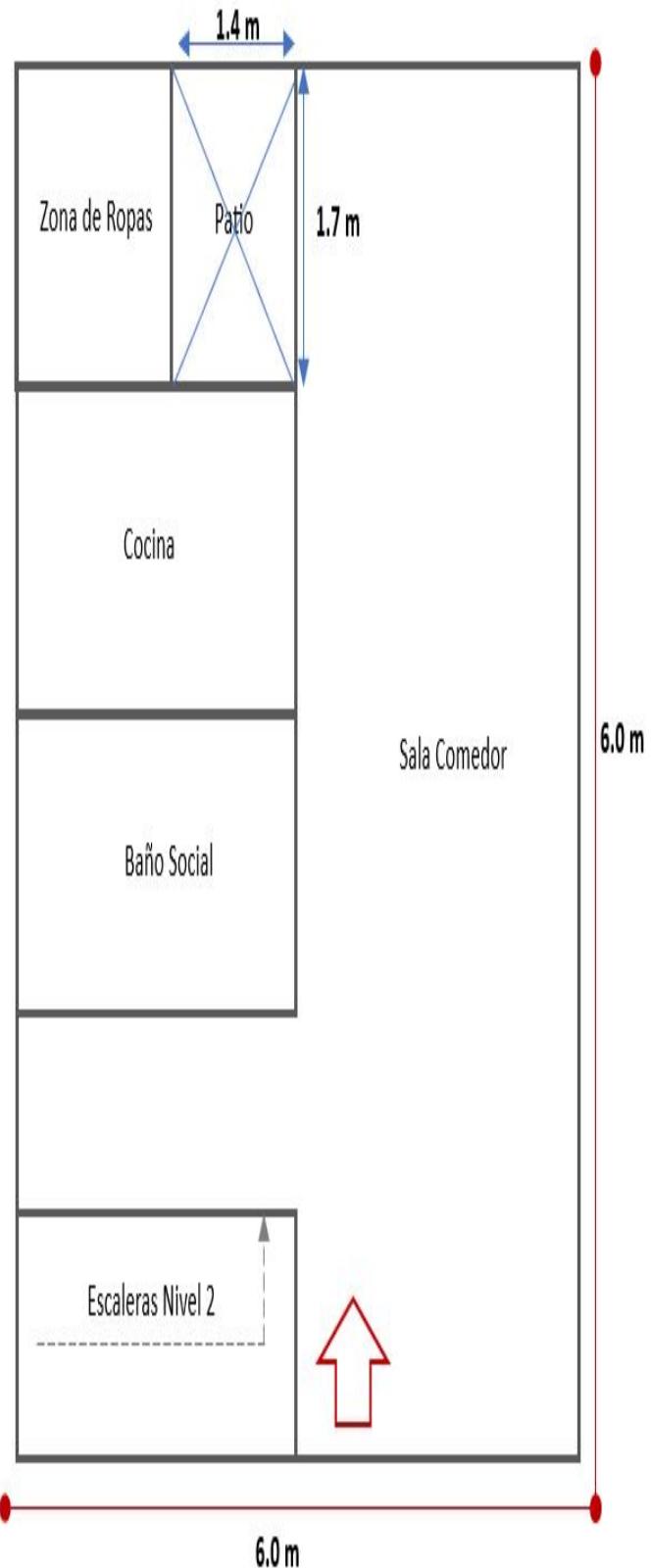


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



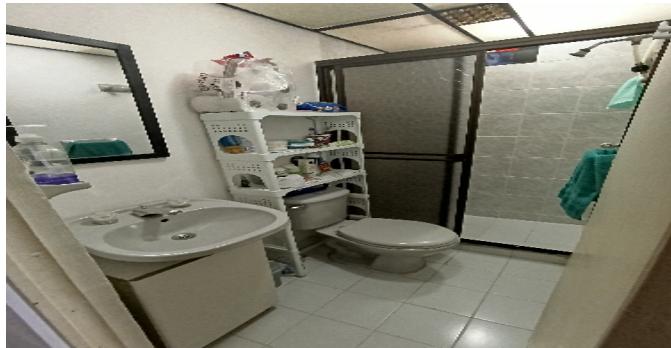
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



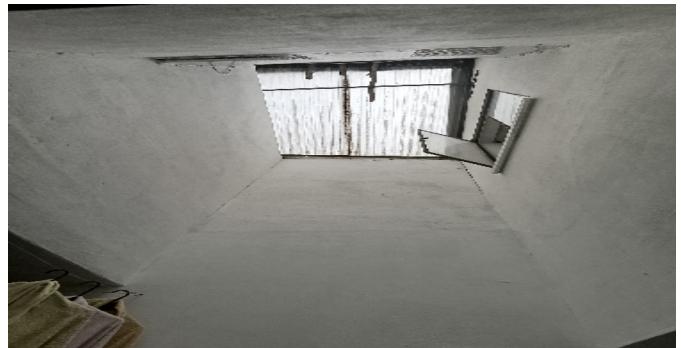
Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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-32241273



PIN de Validación: b0c210ec7



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



<http://www.ana.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 A.C.L. 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: b0c210ec7



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regímen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-32241273 M.I.: 001-331404

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.

Alexandria Suárez
Firma: **RRA AVALUO: LRCAJA-32241273 M.I.: 001-331404**
Alexandria Suárez
Representante Legal