



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 80 # 44 - 52 INT. 0201		
Barrio	Campo Valdés No.2		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	MURILLO MARIN ESTEFANI		

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: JHON FABER ECHEVERRI OSORIO

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 **MURILLO MARIN ESTEFANI** ubicado en la CALLE 80 # 44 - 52 INT. 0201 Campo Valdés No.2, 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 \$170,369,924.00 pesos m/cte (Ciento setenta millones trescientos sesenta y nueve mil novecientos veinticuatro).


Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	65.00	M2	\$2,542,000.00	96.98%	\$165,230,000.00
Area Privada Libre	Balcón	6.74	M2	\$762,600.00	3.02%	\$5,139,924.00
TOTALES					100%	\$170,369,924
Valor en letras Ciento setenta millones trescientos sesenta y nueve mil novecientos veinticuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-30 06:20:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	170,369,924.00
Proporcional	0	170,369,924	Valor asegurable	170,369,924
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-98764222	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	JHON FABER ECHEVERRI OSORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	98764222	Teléfono	3235391871
Email	jhonfaberecheverriosorio@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MURILLO MARIN ESTEFANI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037617342	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 80 # 44 - 52 INT. 0201				
Conjunto	EDIFICIO MACAVA PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Campo Valdés No.2	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: Barrio Campo Valdés No.2, se encuentra a 60 m de Estación Metro Plus Manrique Cra 45. entre Cll. 80 y 81 y a 300 m de Comfama Manrique. Al inmueble se llega así: Se toma la Avenida Cordoba y se gira en Calle 80 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>71.74</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>65.00</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>6.74</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>65.00</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>65.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>6.74</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>6.74</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	71.74				AREA PRIVADA	M2	65.00				AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.74				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.00	AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.74	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.74
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	71.74																																													
AREA PRIVADA	M2	65.00																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.74																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.00																																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.74	AREA LIBRE PRIVADA	M2	6.74																																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014																																														

Consulta Catastral y/o Predial

Estacionamientos en suelo urbano	
Estrato	Norma de Parqueaderos
3	Ver Reporte

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana		
CBML:	03030220007	
Comuna - Corregimiento:	03 - Manrique	Barrio - Vereda: 0303 - Campo Valdés No.2



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.

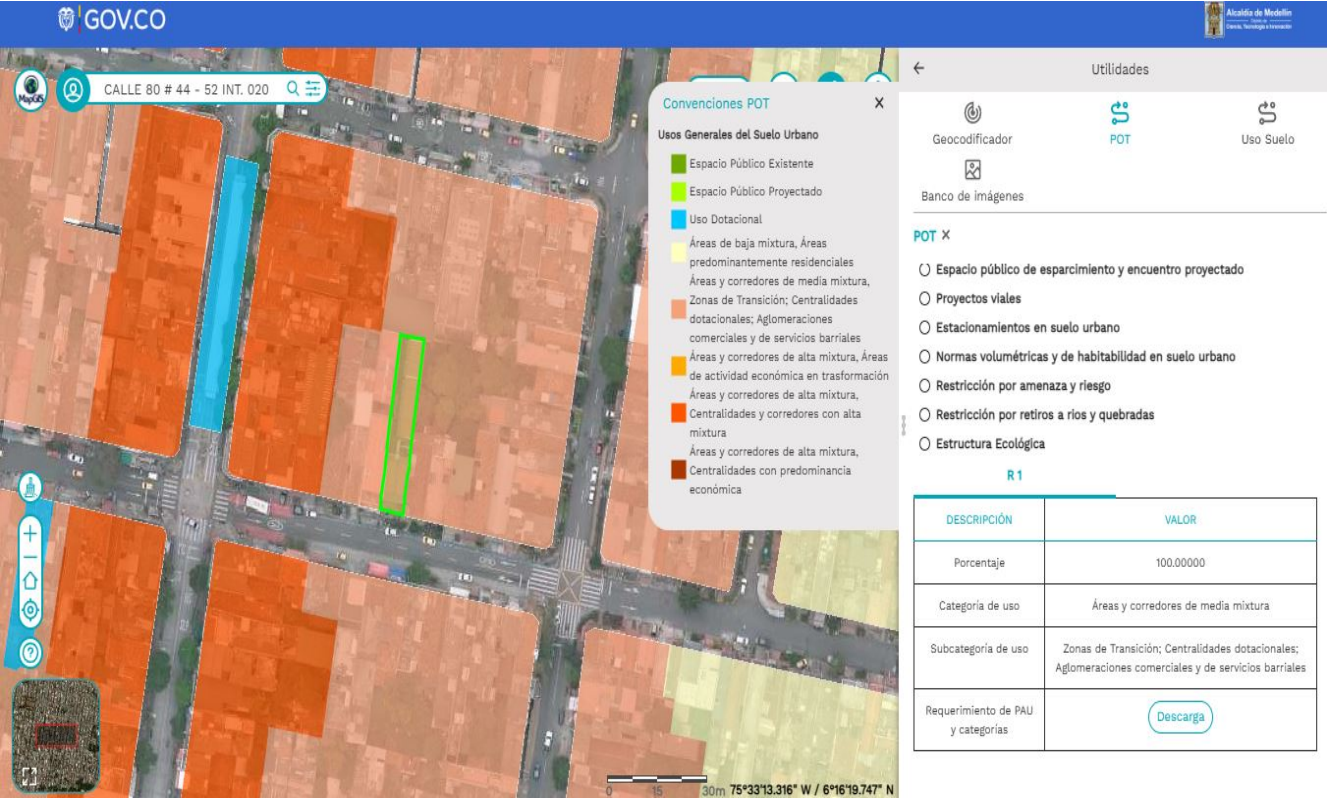
* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana

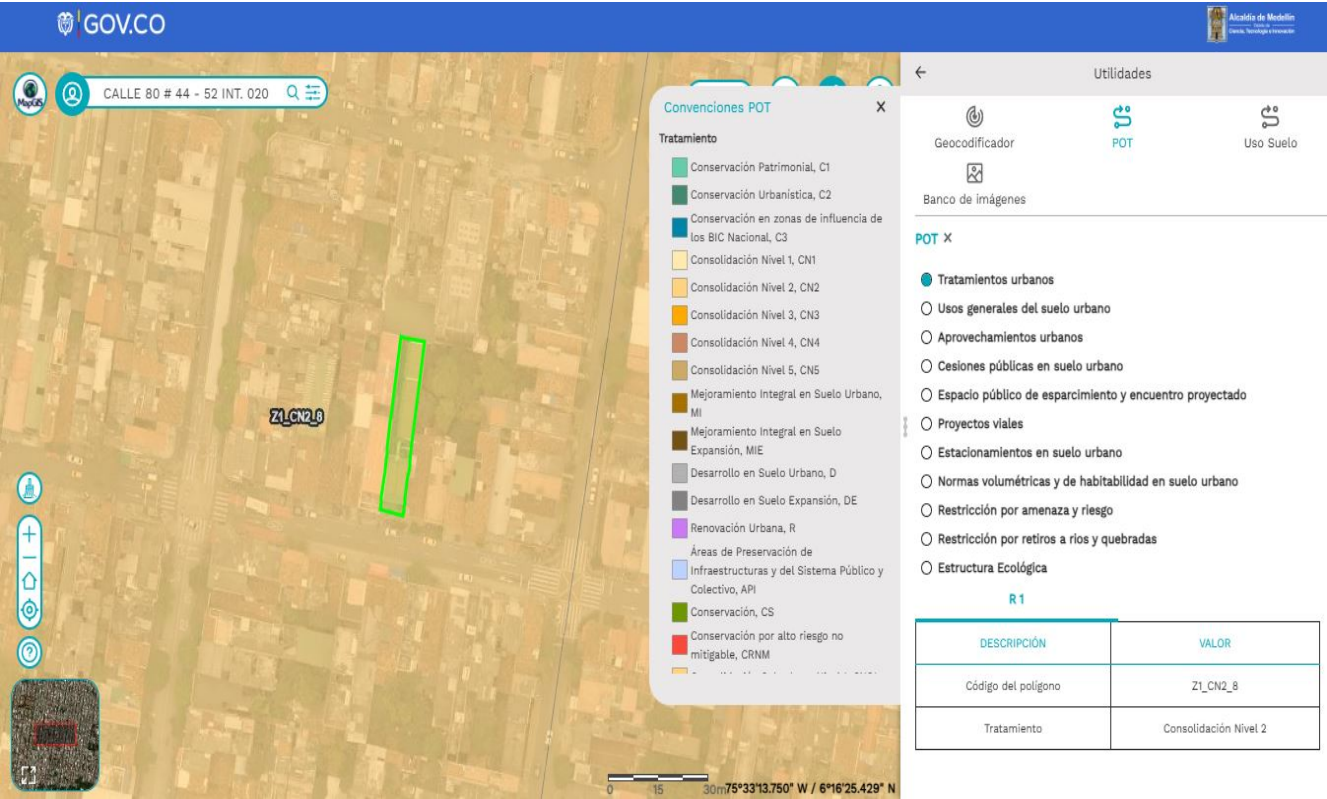


Informe Ubicación Urbana

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



Plano remoción masa

GOV.CO

CALLE 80 # 44 - 52 INT. 020

Conveniones POT

Riesgos

Amenaza Avenidas Torrenciales

Alta

Amenaza Inundaciones

Alta

Media

Baja

Muy Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Alta

Media

Baja

Muy Baja

Utilidades

Geocodificador

POT

Uso Suelo

Banco de imágenes

POT X

Administración de instrumentos de planificación complementaria

Tratamientos urbanos

Usos generales del suelo urbano

Aprovechamientos urbanos

Cesiones públicas en suelo urbano

Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

Proyectos viales

Estacionamientos en suelo urbano

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Restricción por amenaza y riesgo

Restricción por retiros a ríos y quebradas

Estructura Ecológica

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Riesgos	Amenaza movimientos en masa: Baja

Areas o Documentos

APARTAMENTO-NÚMERO 44-52 (201) Segundo Piso. Calle 80 que hace parte integrante del EDIFICIO MACAVA PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en Medellín, destinado a vivienda. Área construida 65.00 M2 + área de balcón 6.74 M2 para un área total privada de 71.74 M2. Área libre 0 M2. Altura 2.40 M. linderos: por el Sur, externamente con muros comunes, puertas de acceso, columnas que forman la fachada principal del edificio y vacío que lo separa de la calle 80; por el Norte, con muro de cierre que lo separa del vacío al aparta estudio No. 44-52 (101) de este mismo edificio; por el Oriente, con muro de cierre que lo separa de la propiedad No. 55-46 de la calle 80; por el Occidente, con muro de cierre que lo separa de la propiedad No. 55-58 de la calle 80; por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso local No. 44-48, 44-50, y aparta estudio No. 44-52 (101) de este mismo edificio; por Cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento del tercer piso No. 44-52 (301) de la calle 80 de este mismo edificio. Este inmueble hace parte del edificio "MACAVA P.H" situado en Medellín, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura No. 2430 del 23 de mayo de 2017 de la Notaría Diecinueve (19) del Circulo de Medellín.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 01N - 5439113.

República de Colombia

Alcaldía de Medellín

SDC430095817

BEERPMPCKUA1CMYE5

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412196006105861682 Nro Matrícula: 01N-5439113
Pagina 1 TURNO: 2024-271164

Impreso el 19 de Diciembre de 2024 a las 02:51:43 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 20-06-2017 RADICACIÓN: 2017-27280 CON: ESCRITURA DE: 15-06-2017
CODIGO CATASTRAL: AAB0094NCMD COD CATASTRAL ANT: 050010101030300220007901020001
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEGUNDO PISO APARTAMENTO 0201 CON AREA DE 71,74 M2 CON COEFICIENTE DE 16,256% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES
OBRAN EN ESCRITURA NRO.2430 DE FECHA 23-05-2017 EN NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE
2012)

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2187	EscrituraDePropiedad	14/11/2017	9	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5439113	19/12/2024	16,256%	0500101010303002 20007901020001	Apartamento
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.			

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	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Muy Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2430		Fecha escritura	23/05/2017	
Notaria escritura	19		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	9	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
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: 2430, Fecha escritura: 23/05/2017, Notaría escritura: 19, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 9, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

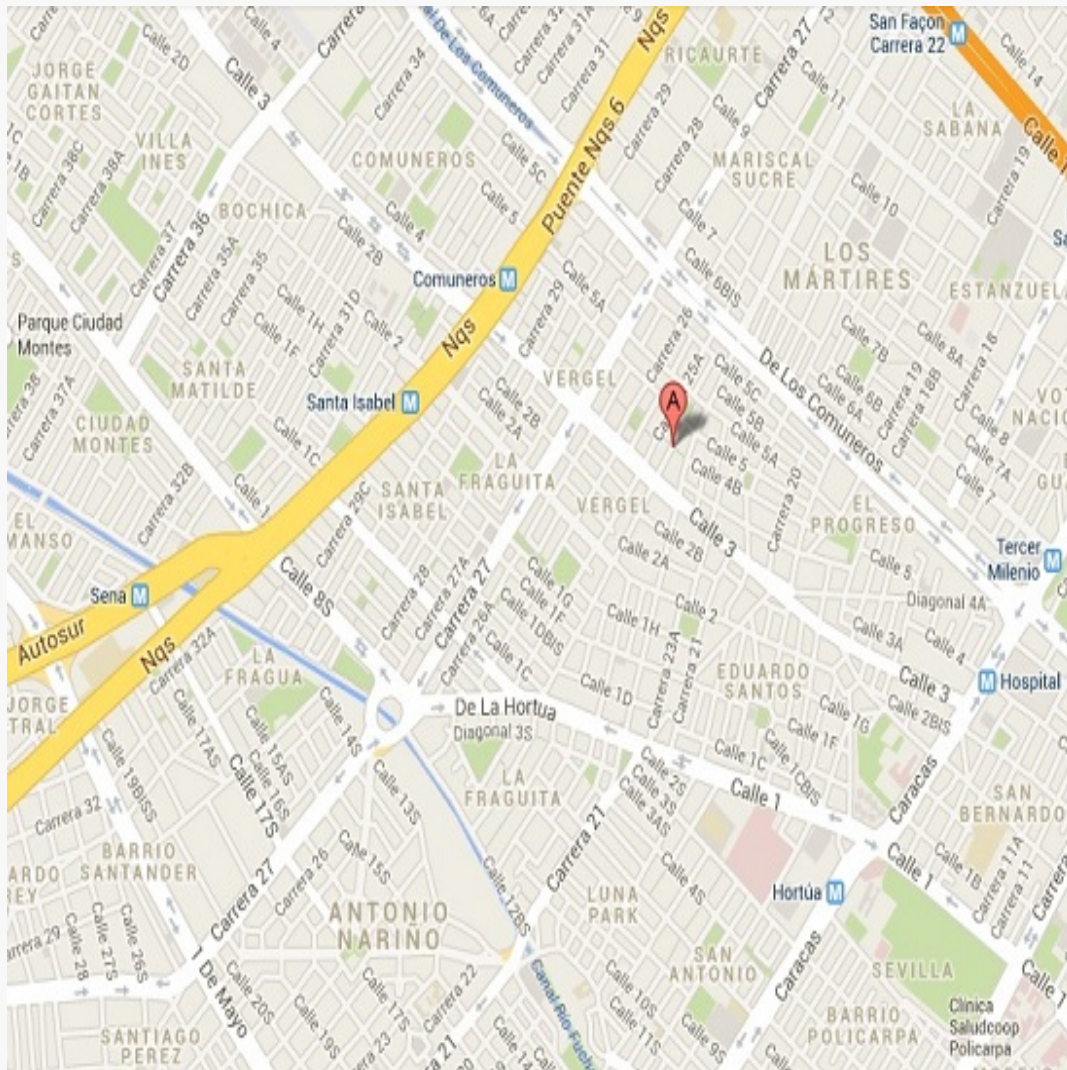
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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 Cerámica, Paredes Con Estuco y Pintura, Cielo raso en Draywall, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos tipo taza muebles en madera, zona húmeda con división en cabina de acrílico, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en Quarzo, barra americana, y muebles en madera en buen estado de conservación.							

Dirección: CALLE 80 # 44 - 52 INT. 0201 | Campo Valdés No.2 | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.2727861605809805
GEOGRAFICAS : 6° 16' 22.029''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.55357623134351
GEOGRAFICAS : 75° 33' 12.8736''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CII 83 # 45 -15	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$3,008,333.33	3116050515
2	KR 46 # 82 -06	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,159,090.91	313 5491529
3	CII 80 # 51 -18	2	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$	0	\$	\$2,309,230.77	6013905331
4	CII 83 # 40 -25	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,293,103.45	315 8356668
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7		60	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$2,715,020.83
2	16		66	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	1.1	\$2,380,397.73
3	30		65	1.05	1.05	1.0	1.0	1.0	1.1	\$2,545,926.92
4	30		58	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	1.1	\$2,528,146.55
	7 años									
									PROMEDIO	\$2,542,373.01
									DESV. STANDAR	\$136,940.72
									COEF. VARIACION	5.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,679,313.73	TOTAL	\$174,155,392.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,405,432.29	TOTAL	\$156,353,098.60
VALOR TOTAL	\$165,230,000.00			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191825704	2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191580594	3- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191455555	4- https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191507749	

Plano



CALLE 80 # 44 - 52 INT. 0201
EDIFICIO MACAVA PROPIEDAD HORIZONTAL

AP: 65.00m²

AL: 6.74m²



Foto Selfie



Foto Selfie



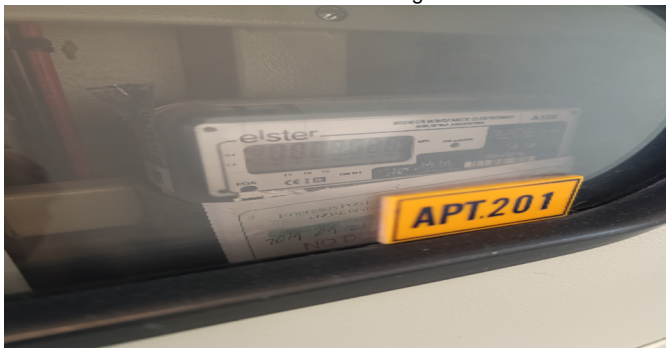
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Sala



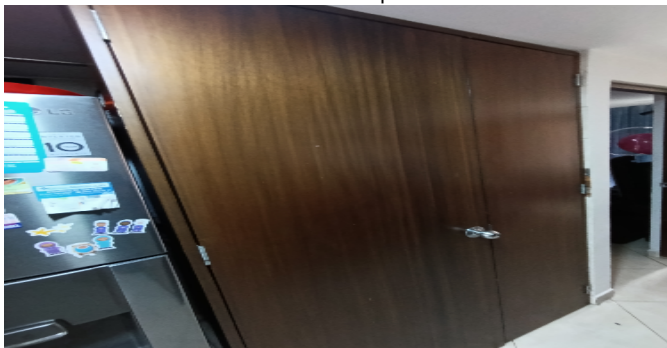
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



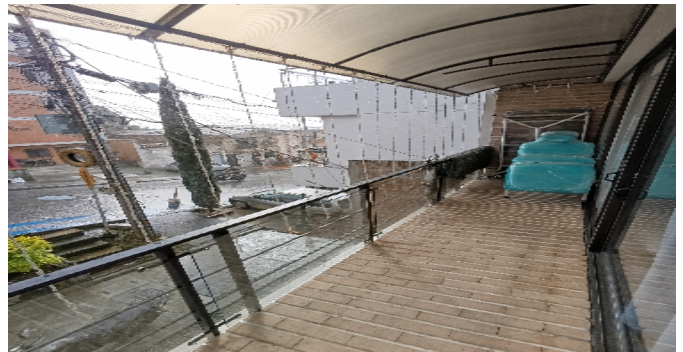
Balcón



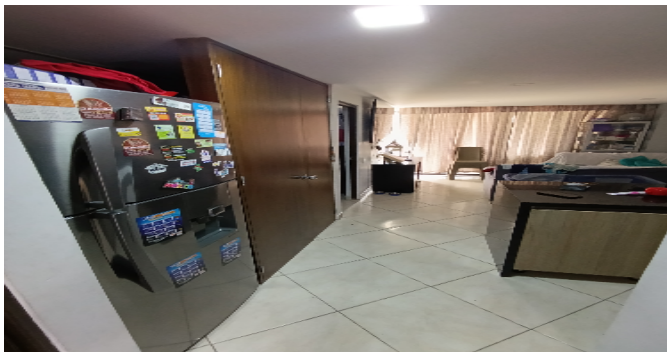
Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



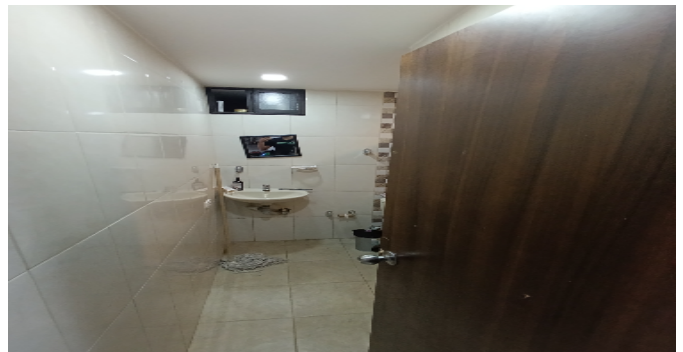
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - 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 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-98764222



PIN de Validación: b0c20ac7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: b0c20ac7



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-98764222 M.I.: 01N-5439113

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-98764222 M.I.: 01N-5439113