



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	27/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 24C #40 SUR 239 PISO 12 APTO 1210 TORRE 5 UBANIZACION RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURA II P.H.
Barrio	EL SALADO
Ciudad	Envigado
Departamento	Antioquia
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRADOR DEL AYURA VIS

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JUAN DAVID VASQUEZ CIFUENTES

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRADOR DEL AYURA VIS** ubicado en la CARRERA 24C #40 SUR 239 PISO 12 APTO 1210 TORRE 5 UBANIZACION RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURA II P.H. EL SALADO, de la ciudad de Envigado.

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 \$175,023,500.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones veintitrés mil quinientos).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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	50.15	M2	\$3,490,000.00	100.00%	\$175,023,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$175,023,500</b>

Valor en letras

Ciento setenta y cinco millones veintitrés mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-01-29 06:09:00

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

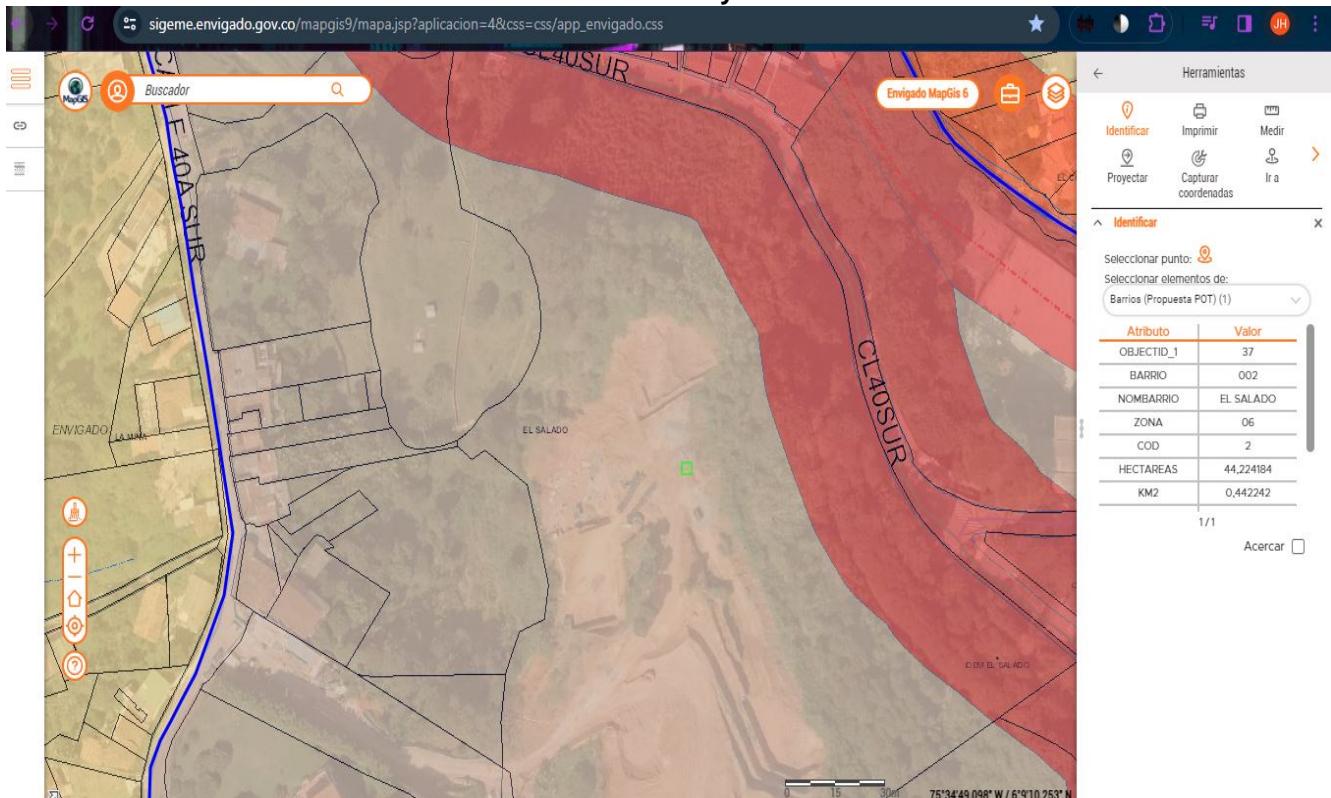
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	175,023,500.00
Proporcional	0	175,023,500	Valor asegurable	175,023,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

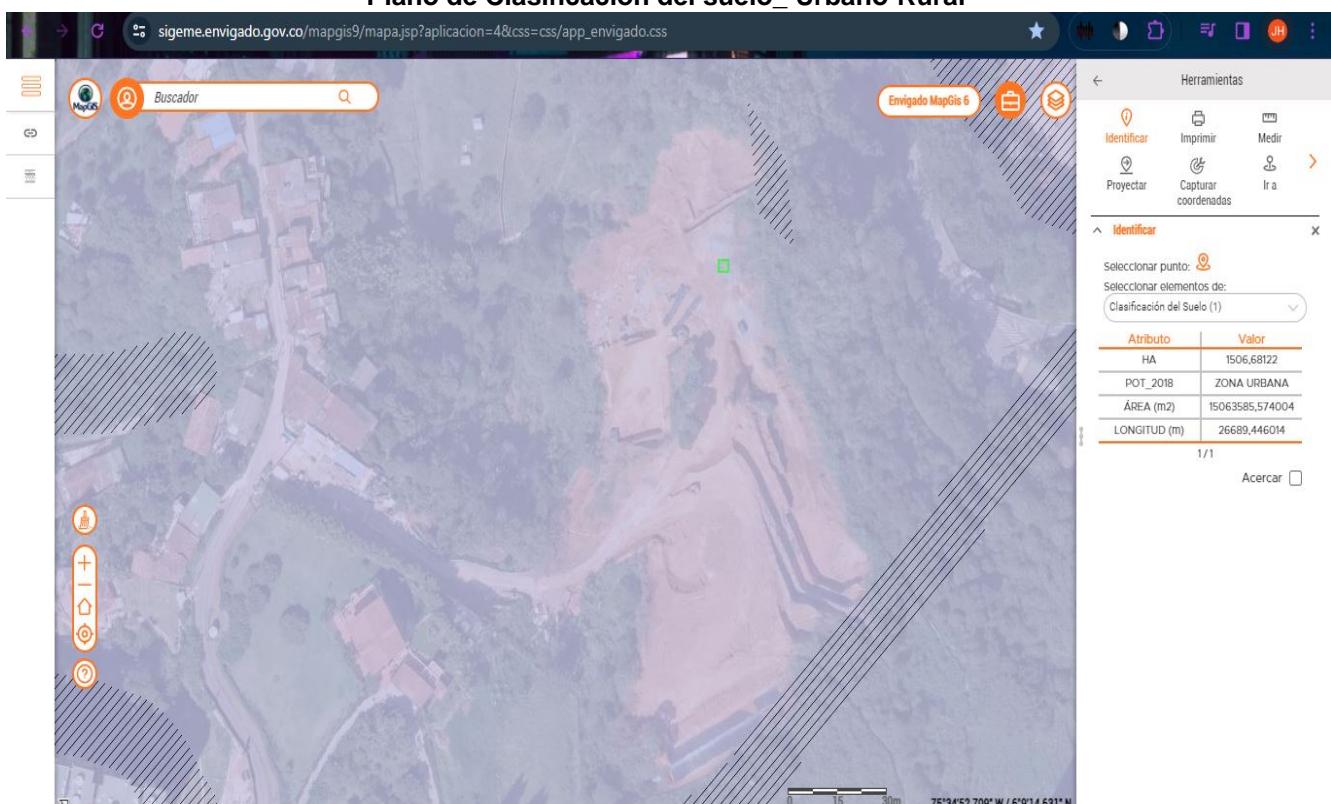
<b>Código</b>	LRCAJA-10375 76842	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JUAN DAVID VASQUEZ CIFUENTES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1037576842	<b>Teléfono</b>	3195081991
<b>Email</b>	jdvasquez033@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRADOR DEL AYURA VIS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830.053.812-2	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 24C #40 SUR 239 PISO 12 APTO 1210 TORRE 5 UBANIZACION RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURA II P.H.				
<b>Conjunto</b>	UBANIZACION RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURA II P.H.				
<b>Ciudad</b>	Envigado	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL SALADO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio El Salado, se encuentran cercano a Conjunto Residencial Palmeras y a 2 km de Institución Educativa Comercial De Envigado.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 40 sur y gira en Carrera 24C vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	12		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	56.00			
AREA PRIVADA	M2	50.15			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.15
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Decreto 600 de 2019</p>				

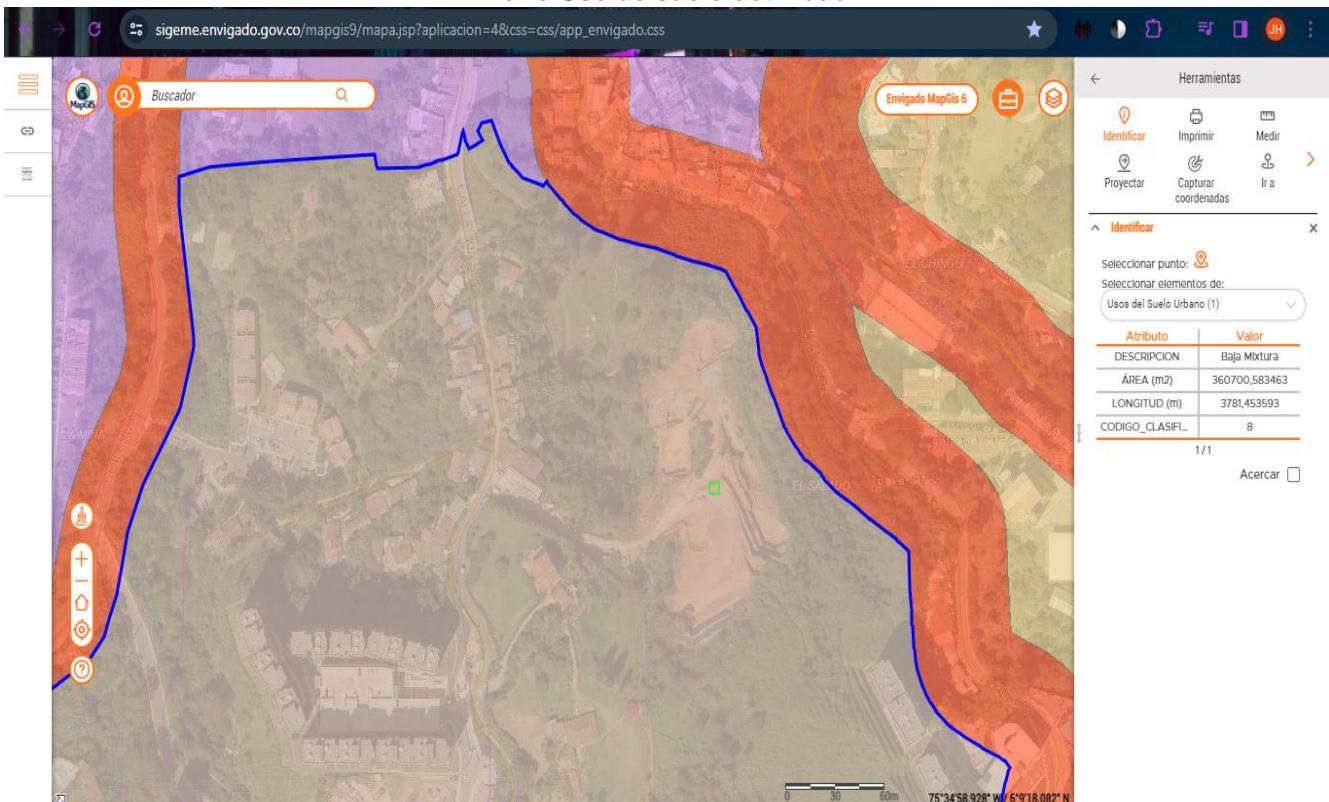
### Consulta Catastral y/o Predial



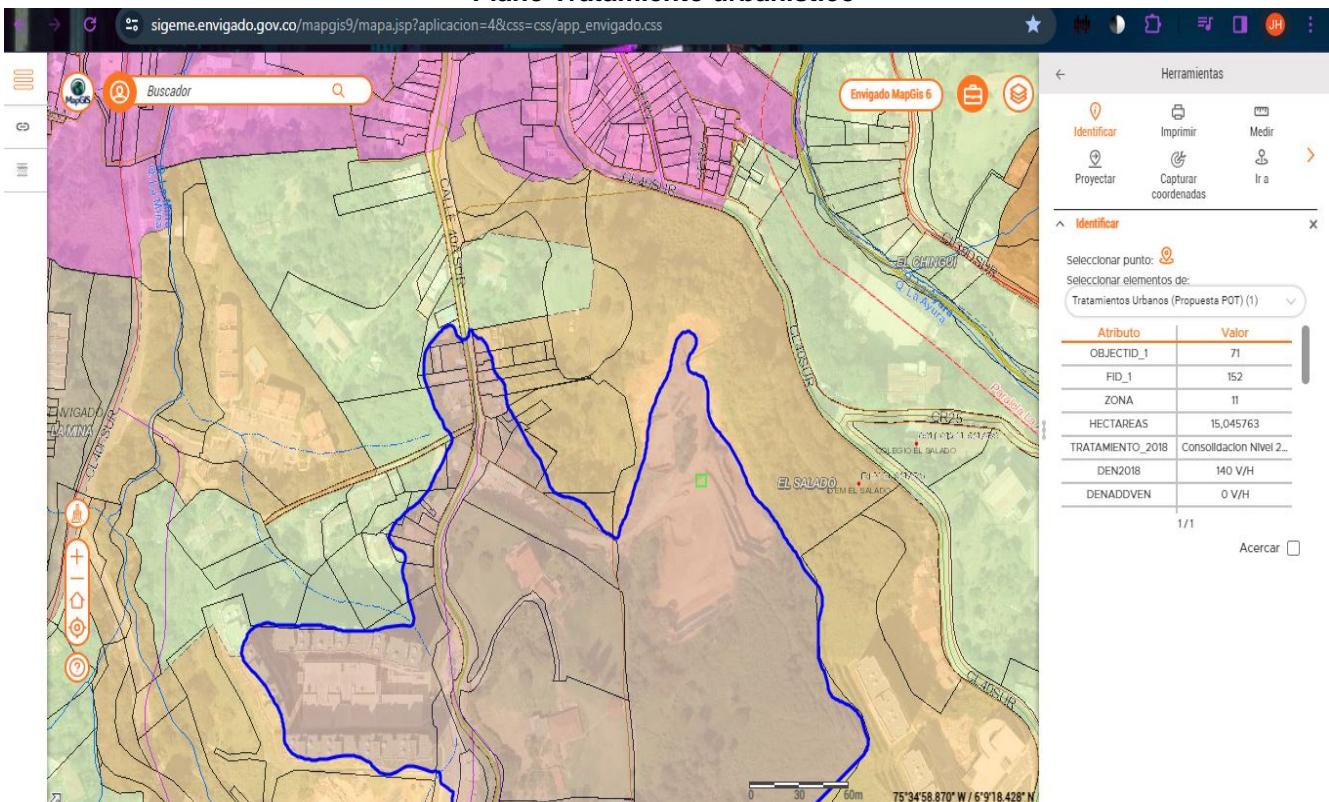
### Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



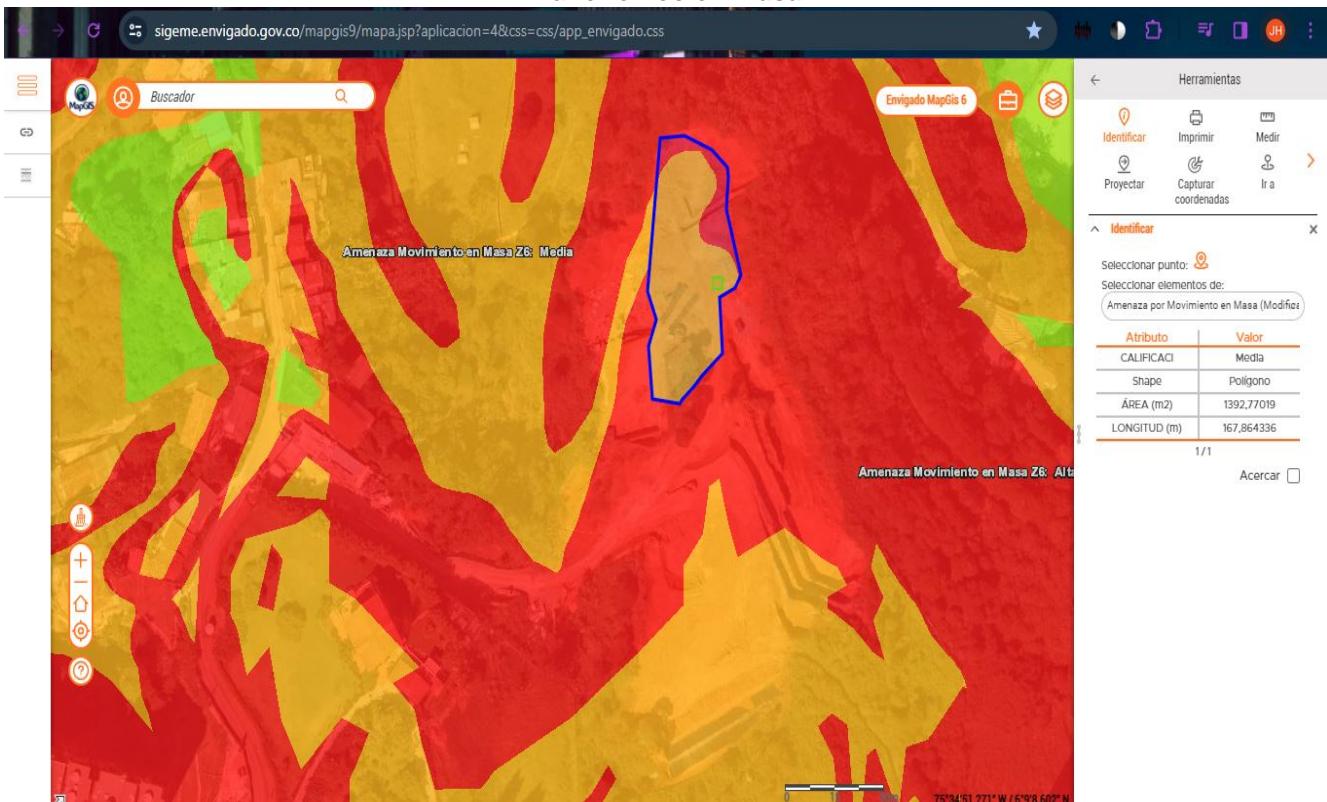
### Plano Uso de suelo-actividad



### Plano Tratamiento urbanístico



## Plano remoción masa



## Areas o Documentos

**147.APARTAMENTO No. 1210, carrera 24C Nro. 40 Sur – 239, nomenclatura urbana del municipio de Envigado, (Antioquia):** situado en el nivel o planta No. PISO 12, de la **TORRE 5**, de la **URBANIZACIÓN RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURÁ II P.H.**, destinada a vivienda. Con una altura libre de 2.30 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos: 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, siendo los puntos 491 y 536, el de partida y cierre respectivamente, según plano protocolizado distinguido con el serial PH-05. Con área **privada construida** aproximada **50,15m<sup>2</sup>**, y un área **construida total** aproximada **56 m<sup>2</sup>**.

## Areas o Documentos

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La garantía de lo público

### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501107271106430251

Nro Matrícula: 001-1503579

Página 1 TURNO: 2025-6986

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 01:07:00 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ENVIGADO VEREDA: ENVIGADO

FECHA APERTURA: 24-06-2024 RADICACIÓN: 2024-36410 CON: ESCRITURA DE: 19-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PISO 12 APTO 1210 TORRE 5 CON AREA DE 50.15M<sup>2</sup> PRIVADA CONSTRUIDA, 56M<sup>2</sup> CONSTRUIDA TOTAL, 0.00M<sup>2</sup> LIBRE CON COEFICIENTE DE 0.215096% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.684 DE FECHA 12-03-2024 EN NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
684	EscrituraPH	12/03/2024	2	Envigado

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-1503579	10/01/2025	0.215096%		Apartamento

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
 Limitaciones al dominio: anotación 001, del certificado de tradición suministrado, registra la constitución de servidumbre, la cual es anterior a la constitución del R.P.H. y por ende con incidencia directa sobre el predio en mayor extensión. En el momento de la inspección se evidenció que dicha servidumbre no presenta afectaciones sobre el inmueble tasado.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. El conjunto cuenta con una zona específica con 30 celdas de parqueaderos comunales para carros, y según constructora se habilitaron provisionalmente en vías de acceso al conjunto la posibilidad de parqueo de motos y carros. Pero dicen que aún no tienen definido donde se hará la construcción de otra zona de parques comunales, ya que informan que se definirá cuando se construya la otra torre que aún no se ha iniciado.

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	684		Fecha escritura	12/03/2024	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Envigado	
Valor administración	125000	Total unidades	408	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	16	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 684, Fecha escritura: 12/03/2024, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Envigado, Administración: 125000, Total unidades: 408, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 16, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. El conjunto residencial es abierto sin portería ni vigilancia privada, al tratarse de un proyecto que se desarrolló como Vivienda de Interés social, la constructora realizó las entregas del hall de acceso y puntos fijos de cada nivel sin acabados, como se puede observar en registro fotográfico. En momento de inspección técnica el conjunto solo cuenta con 3 torres construidas, la constructora manifiesta que están proyectadas otras 2, además informan que a la fecha solo hay una zona específica de parqueaderos comunales con 30 celdas para carros. Y se habilitaron provisionalmente la posibilidad de parqueo en vías de acceso sin afectar la circulación.				

<b>Estado de la conservación</b>	Optimo	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2024	<b>Edad Inmueble</b>	1 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Sin InformaciÃ³n				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

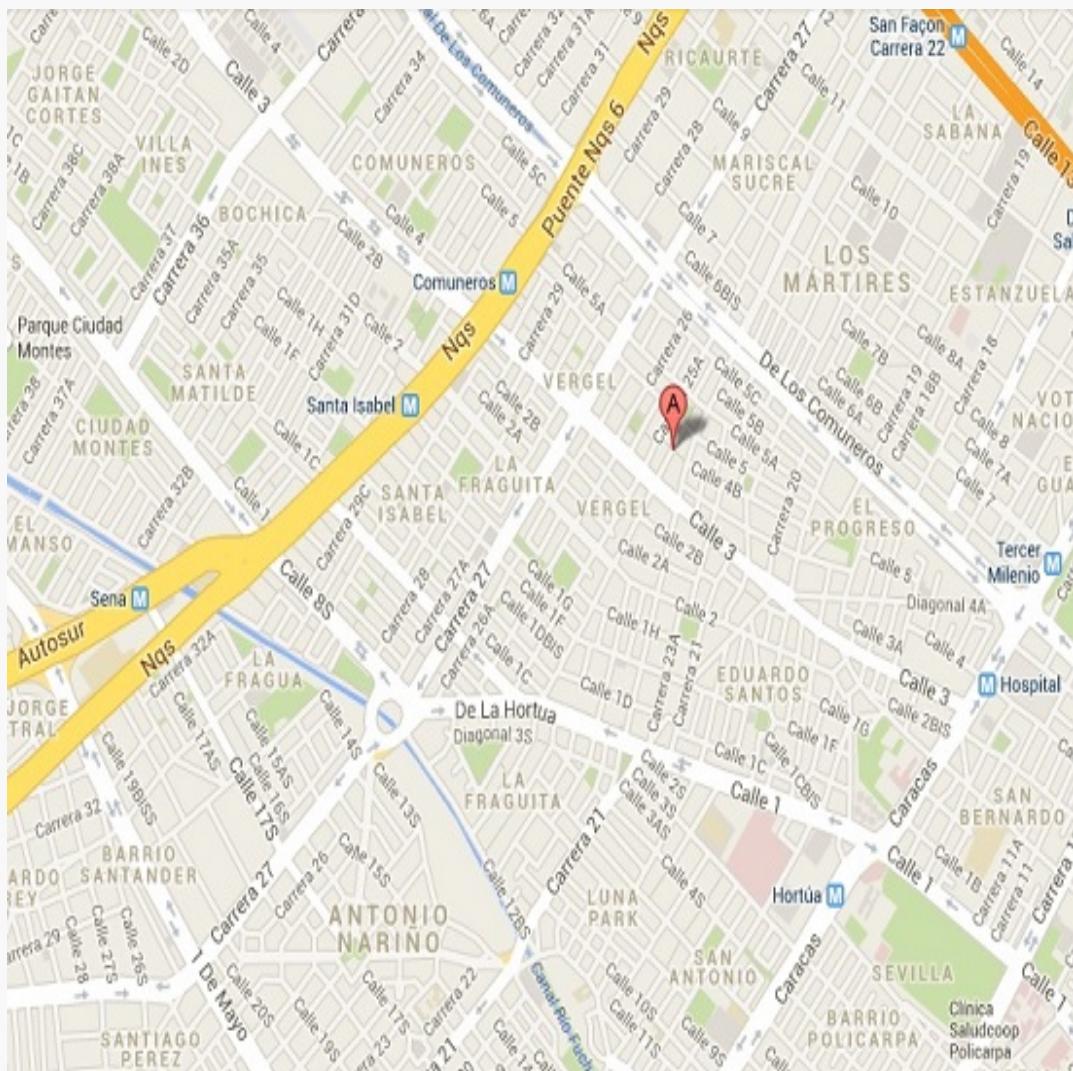
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: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

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

Observación	Pisos, muros y Cubierta en obra gris sin acabados, Baño Social Sencillo con piso y muros en cerámica sin división de zona húmeda, Cocina sencilla y zona de ropa con muro en 2 niveles de enchape en cerámica, mesón de aluminio. El inmueble se encuentra en óptimo estado de conservación							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:**

CARRERA 24C #40 SUR 239 PISO 12 APTO 1210 TORRE 5 UBANIZACION RESIDENCIAL MIRADOR DE LA AYURA II P.H. | EL SALADO | Envigado | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.153431357652448

GEOGRAFICAS : 6° 9' 12.3516''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.57942093351538

GEOGRAFICAS : 75° 34' 45.915''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 24C #40 SUR 239	10	\$175,000,000	1.00	\$175,000,000	0	\$	0	\$	\$3,489,531.41	3137321177
2	CARRERA 24C #40 SUR 239	11	\$175,000,000	1.00	\$175,000,000	0	\$	0	\$	\$3,489,531.41	3137321177
3	CARRERA 24C #40 SUR 239	12	\$175,000,000	1.00	\$175,000,000	0	\$	0	\$	\$3,489,531.41	3137321177
4	CARRERA 24C #40 SUR 239	13	\$175,000,000	1.00	\$175,000,000	0	\$	0	\$	\$3,489,531.41	3137321177
<b>Del inmueble</b>		<b>12</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		50.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,489,531.41
2	1		50.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,489,531.41
3	1		50.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,489,531.41
4	1		50.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,489,531.41
<b>1 aÑos</b>										
									PROMEDIO	\$3,489,531.41
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,489,531.41	<b>TOTAL</b>	\$175,000,000.21
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,489,531.41	<b>TOTAL</b>	\$175,000,000.21
VALOR TOTAL	\$175,023,500.00			

## Observaciones:

Con el propósito de seguir contribuyendo a la reducción de las brechas de inequidad en el departamento, el Municipio de Envigado y la Gobernación de Antioquia lanzó el proyecto Mirador de la Ayurá, un proyecto de Vivienda Interés Social (VIS), que va a beneficiar a más de 840 familias envigadeñas, incluyendo miembros en condición de movilidad reducida, víctimas del conflicto, madres y padres cabezas de hogar.

Se toma el valor de ultimas ventas indicado por sala de ventas, teniendo en cuenta que no se lanzó al publico abiertamente al tratarse de un proyecto del Municipio y de la Gobernación.

<https://indecoconstructora.com/projects/mirador-de-ayura/>

## Enlaces:

1.-PROPIA

2.-PROPIA

3.-PROPIA

4.-PROPIA



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



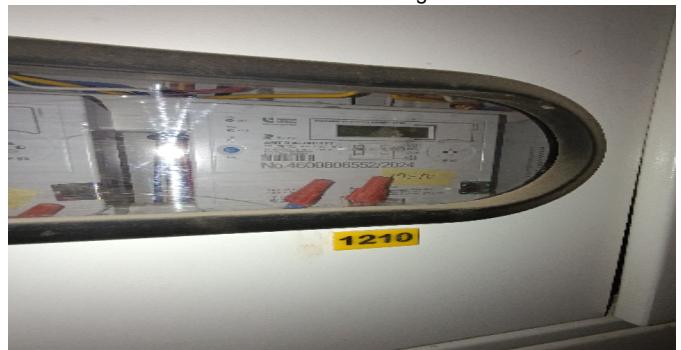
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



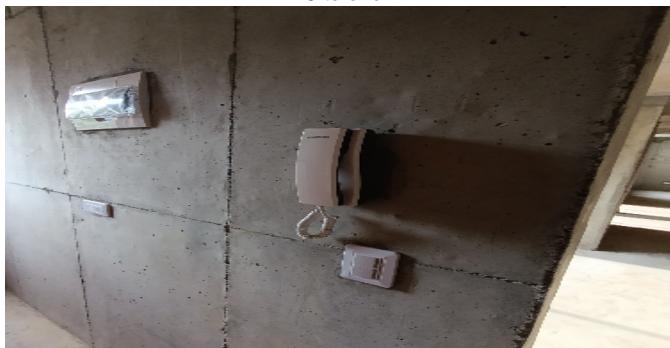
Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



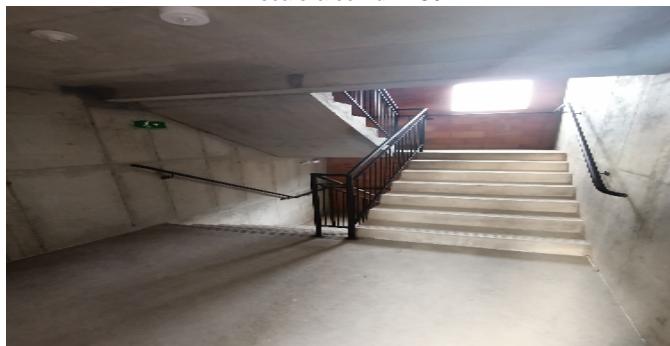
Garajes Comunales-CJ



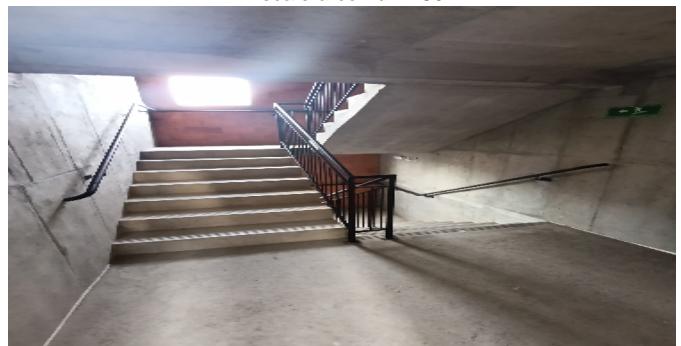
Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 valuaria 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 valuaria 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-1037576842**



PIN de Validación: b3a31abs



#### 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.U. 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: b3a31ab5



### 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-1037576842 M.I.: 001-1503579*

#### 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: b3a30ab5



PIN DE VALIDACIÓN

b3 a30 ab6

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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal