



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	07/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA
Barrio	Villas del Sol
Ciudad	Bello
Departamento	Antioquia
Propietario	LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

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: ESNEIDER OYOLA MURCUA

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 **LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT** ubicado en la CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA Villas del Sol, de la ciudad de Bello.

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 \$148,870,560 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta mil quinientos sesenta).

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	40.95	M2	\$3,310,000.00	91.05%	\$135,544,500.00
Area Privada Libre	Patio	13.42	M2	\$993,000.00	8.95%	\$13,326,060.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$148,870,560</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta mil quinientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-10 00:42:00

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

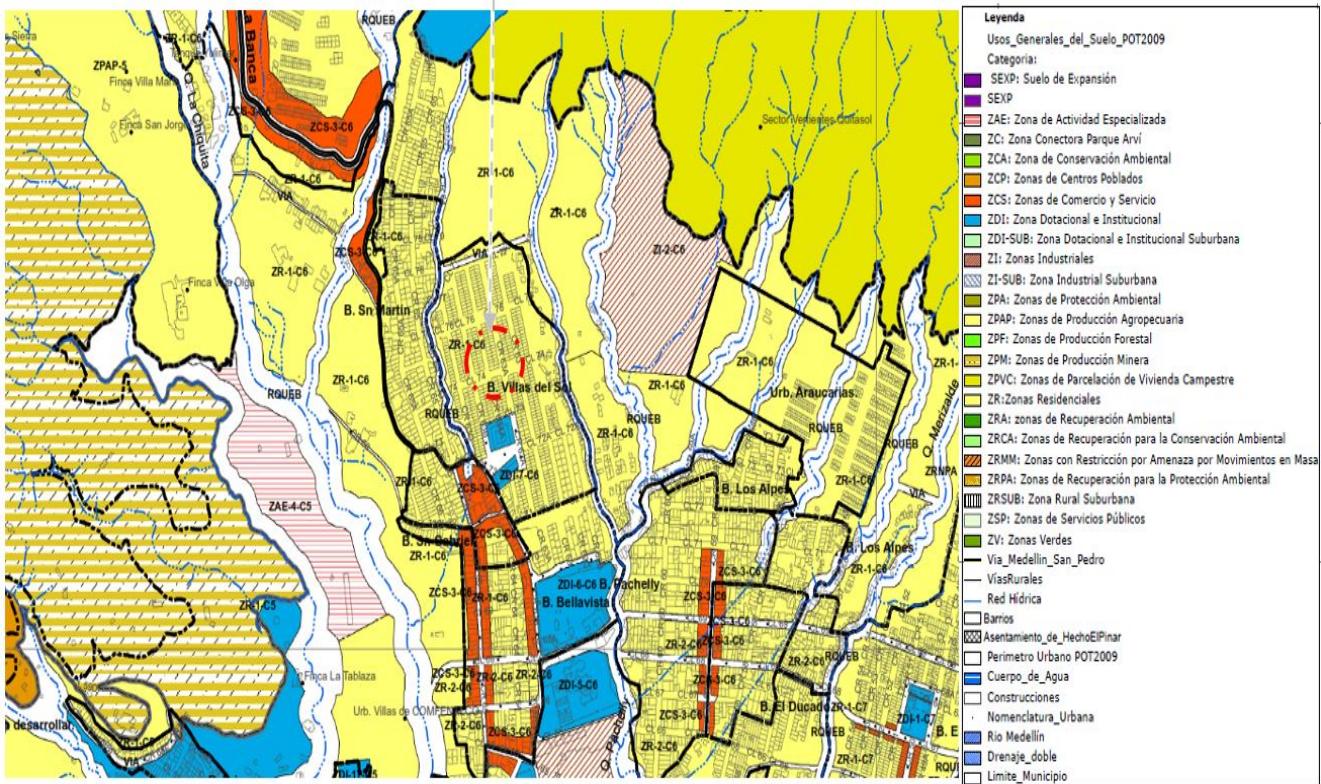
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	148,870,560.00
Proporcional	0	148,870,560	Valor asegurable	148,870,560
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

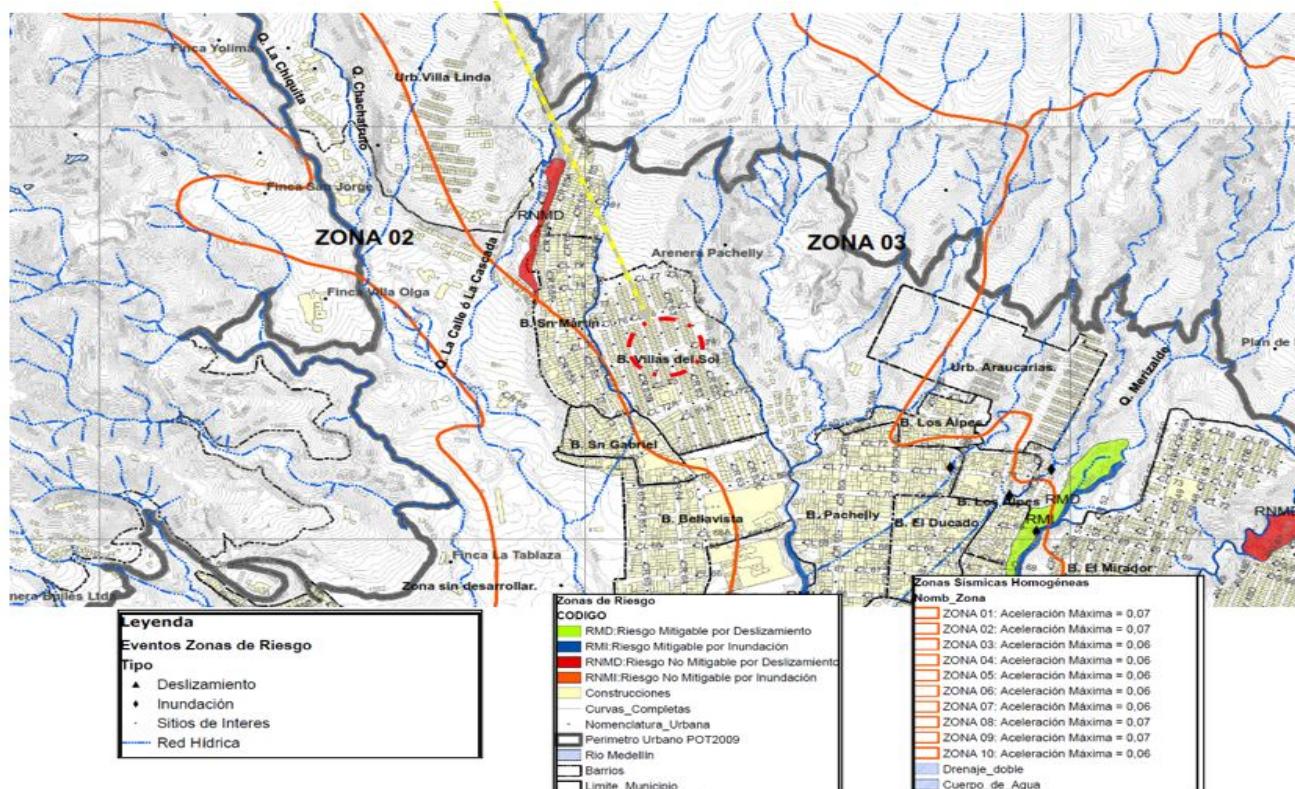
<b>Código</b>	LRCAJA-10337 34788	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ESNEIDER OYOLA MURCUA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1033734788	<b>Teléfono</b>	3209067872
<b>Email</b>	oyolamurcia06@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	43542257	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA				
<b>Conjunto</b>	VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA				
<b>Ciudad</b>	Bello	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Villas del Sol	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Villas del Sol, se encuentra a 240 m de Institución Educativa Villa del Sol, a 600 m de Cancha de Futbol Goretti y a 2.5 km de Parque Principal de Bello. <b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 72a y gira en Carrera 63 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<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): <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	40.95	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	59.264.000
AREA PRIVADA	M2	40.95			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.42			
<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	49.04	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.95
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.94	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.42
<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 BELLO - ACU 033 2009 SEP 3</p>				

### Plano Uso de suelo-actividad



### Plano remoción masa



## Areas o Documentos

**CASA MARCADA CON EL NUMERO 74 -32 DE LA CARRERA 63.** Situada en el **segundo piso** del lote No. 18B de la Manzana Q de la urbanización **Villas del Sol - Segunda Etapa**, del Municipio de Bello, destinada a vivienda con un **área cubierta** aproximada de **40.95** metros cuadrados, una **terraza** con un **área** aproximada de **13.42** metros cuadrados, para un **total** aproximado de **54.37** metros cuadrados. **ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO**

Powered by  CamScanner

ximado de **54.37** metros cuadrados, una altura variable y sus linderos son: Por debajo con piso acabado sobre losa que la separa de la casa del primer piso; por encima con techo que forma la cubierta; por el occidente con fachada frente a la carrera 63; por el Norte con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -40 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa del primer piso; por el Oriente con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -33 de la carrera 62D y vacío que da a patio de la casa del primer piso, por el Sur con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -24 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa No. 74 -20 de la carrera 63. El área está determinada por el

## Areas o Documentos



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
Un servicio de la justicia

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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-**5058905**

Pagina 2 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 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

ESCRITURA # 3162 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0195044. 12. ADQUIRIO RAINERIO VALENCIA CARDONA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A RAUL ZAPATA LOTERO, POR ESCRITURA # 1511 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1977, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0145437. 13. ADQUIRIO RAUL ZAPATA LOTERO, EN MAYOR EXTENSION, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1962-1968). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 814 DE 2 DE ABRIL DE 1990 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE ABRIL DEL MISMO A/O, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., EFECTUO DECLARACIONES DE LOTEO, DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-05027978. PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1503 DE 16 DE JULIO DE 1.991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., FORMULO DECLARACIONES DE RELETO, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL PREDIO DISTINGUIDO COMO LOTE R, CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-05042667, Y EL CUAL HOY SE SOMETE A NUEVO LOTEO. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2819 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 1991, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA, HIZO DECLARACIONES SOBRE LOTEO, DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA N. 001-5.046.907, FORMANDOSE ENTRE OTROS LAS MANZANAS P Y Q. DISTINGUIDAS CON MATRICULA N. 001-5.046.907 Y 001-5.046.908, DE LAS CUALES SON PARTE LOS BIENES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ESTUDIO.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 63 74-32. CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA

## 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: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Página 1 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 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: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 04-01-1993 RADICACIÓN: 1992-42228 CON: DOCUMENTO DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAX0010ORBCCOD CATASTRAL ANT: 050880100060800150019901010002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EN LA ESCRITURA 3445 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1992, NOTARIA 8. DE MEDELLIN, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, SECTOR BELLAVISTA,

AREA APROXIMADA DE **54.37 MTS<sup>2</sup>**, ANOTACION 002.

**SUPERINTENDENCIA**

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
667	EscrituraDePropiedad	12/08/2022	25	Medellín

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5058905	23/01/2025		0508801000608001 50019901010002	Casa

**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	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

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

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

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	3445		Fecha escritura	26/11/1992	
Notaria escritura	8		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		<b>eyectora</b>			
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 3445, Fecha escritura: 26/11/1992, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	32 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

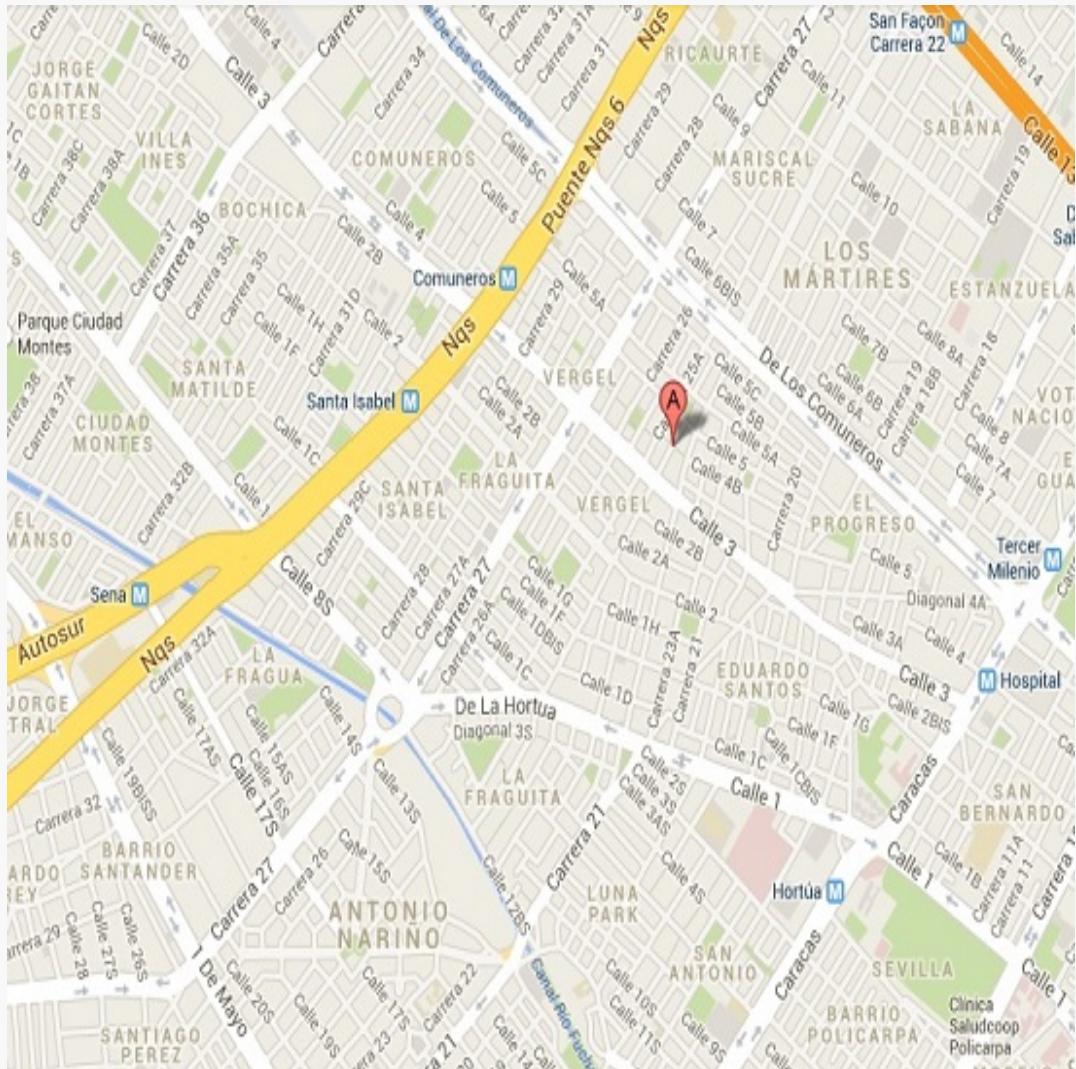
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, 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 Cerámica, Paredes en pañete pintura, Cubierta en teja de barro y madera, Baño social con pisos y muros en cerámica, lavamanos con mueble en madera, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina sencilla, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.							

**Dirección:**

CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA | Villas del Sol | Bello | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.352827391328802

GEOGRAFICAS : 6° 21' 10.1766''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.56679801357454

GEOGRAFICAS : 75° 34' 0.4728''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URB. VILLAS DEL SOL	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,479,853.48	318 348 3335
2	URB. VILLAS DEL SOL	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,218,157.18	300 5532514
3	URB. VILLAS DEL SOL	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,711,843.71	315 3603604
4	URB. VILLAS DEL SOL	1	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$3,715,520.79	318 348 3335
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	54.00	40.95	1.0	1.0	1.00	1.0	1.0	1	\$3,479,853.48
2	32	57.7	44.28	1.00	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$3,057,249.32
3	32	54.00	40.95	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$3,349,938.95
4	32	62	48.58	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$3,353,257.51
<b>32 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,310,074.82</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$179,071.14</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.41%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,489,145.96	<b>TOTAL</b>	\$142,880,526.89
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,131,003.67	<b>TOTAL</b>	\$128,214,600.46
<b>VALOR TOTAL</b>		\$135,544,500.00		

**Observaciones:**

Se realiza homogenización por nivel de piso en ofertas 2 y 4, acabados en ofertas 3 y 4 y ubicación en oferta 3.

**Enlaces:**

1-<https://www.cienquadradas.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-2897158>

2-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta/191707954>

3-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta/191898629>

4-<https://www.cienquadradas.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-3177030>

Plano



CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO  
URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA

Área Cubierta Registrada: 40.95 m<sup>2</sup>

Área Libre Registrada: 13.42 m<sup>2</sup>

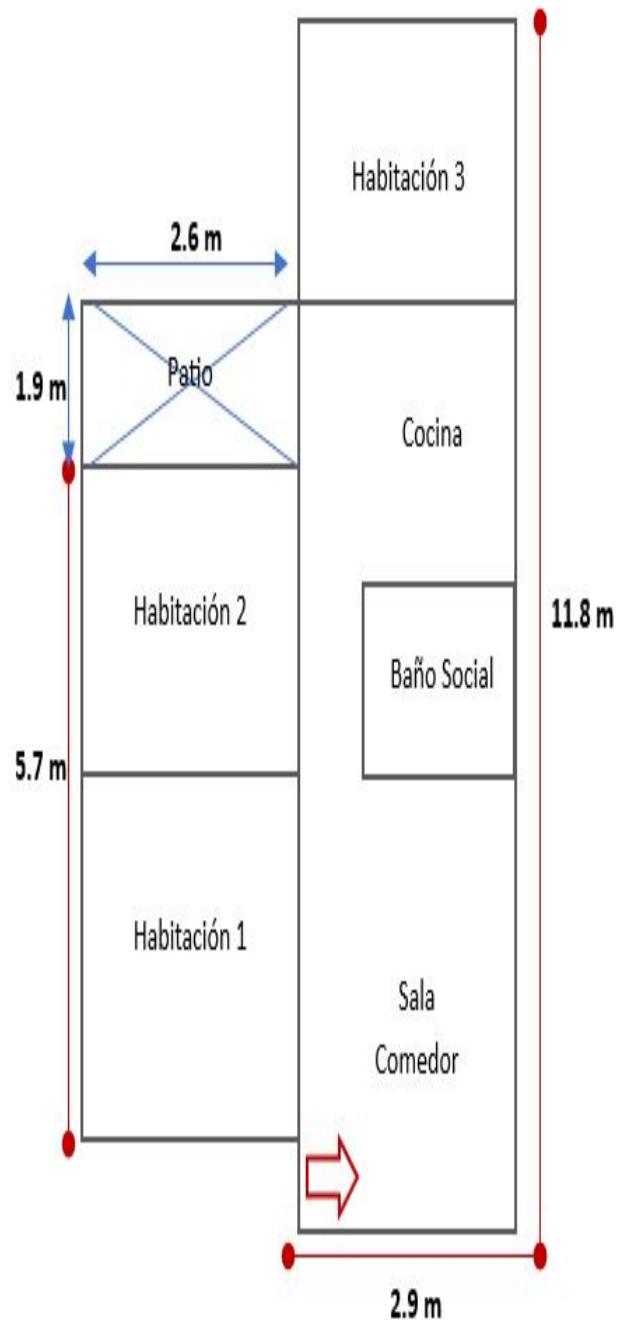


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Cubierta-Techos



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 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 valuador 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 valuador 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-1033734788**



PIN de Validación: b3a31abs



<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 A.C. 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
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 de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1033734788 M.I.: 01N-5058905*

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 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.



PN de Validación: b3a30ab6



### **PIN DE VALIDACIÓN**

b3 s30 sb6

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 Suarez  
Representante Legal