



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CRA 47 N° 107-97 EDIFICIO ALTOS DE ANDALUCIA BLOQUE 19 , INT 9901
Barrio	Andalucía
Ciudad	Medellín
Departamento	Antioquia
Propietario	CAICEDO RODRIGUEZ MARIA AMPARO

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CARLOS MARIO POSSO HIGUITA

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 **CAICEDO RODRIGUEZ MARIA AMPARO** ubicado en la CRA 47 N° 107-97 EDIFICIO ALTOS DE ANDALUCIA BLOQUE 19 , INT 9901 Andalucía, 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 \$139,502,220 pesos m/cte (Ciento treinta y nueve millones quinientos dos mil doscientos veinte).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	46.86	M2	\$2,977,000.00	100.00%	\$139,502,220.00
TOTALES					100%	\$139,502,220

Valor en letras

Ciento treinta y nueve millones quinientos dos mil doscientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-18 10:50:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	139,502,220.00
Proporcional	0	139,502,220	Valor asegurable	139,502,220
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-10372 64159	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	CARLOS MARIO POSSO HIGUITA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037264159	Teléfono	3217232730
Email	mario1988posso@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CAICEDO RODRIGUEZ MARIA AMPARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43812306	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 47 N° 107-97 EDIFICIO ALTOS DE ANDALUCIA BLOQUE 19 , INT 9901				
Conjunto	EDIFICIO ALTOS DE ANDALUCIA BLOQUE 19				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Andalucía	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio Andalucía, se encuentra a 98 m de Estación Metro-Cable Andalucía.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 107 y se gira en Carrera 47 vías con pavimento y alumbrado público.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	-1	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA CONSTRUIDA	M2	46.86		
AREA PRIVADA	M2	46.86		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.86	AREA PRIVADA VALORADA	M2
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas			
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.			
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT acuerdo 048 de 2014</p>			

Areas o Documentos

inmueble:

APARTAMENTO No. 9901: Ubicado en la Carrera 47 N° 107-97, en el semisótano

1, Edificio 19 - Barrio Andalucía, destinado a vivienda. Tiene un área construida aproximada de 46.86 metros cuadrados y una altura útil de 2.20 metros. Sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte, en dirección Occidente, entre

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

los puntos P12 y P6C pasando por el punto P7D en una longitud aproximada de 5.35 metros, continuando en línea recta con muro medianero que lo separa del apartamento 9702, entre los puntos P6C y P6B en una longitud aproximada de 2.90 metros, continuando en línea quebrada, con muro de cierre de fachada que lo separa de buitrón (zona común) entre los puntos P6B y P7, pasando por P7A en una longitud aproximada de 1.25 metros; continuando, Por el Occidente, en dirección Sur, en línea quebrada entre los puntos P7 y P10 pasando por los puntos P8 y P9 con muro de cierre de fachada y balcón que lo separa de espacio público en una longitud aproximada de 7.45 metros; continuando, Por el Sur, en dirección oriente, en linea recta con muro de fachada lateral que lo servidumbre, entre los Puntos P10 y P10A, en una longitud aproximada de 2.70 metros continuando en línea quebrada, con muro de cierre de fachada que lo separa del buitrón (zona común) entre los puntos P10A y P10D pasando por P10B y P10C en una longitud aproximada de 1.30 metros, continuando en línea recta con muro de cierre de fachada que lo separa de servidumbre entre los puntos P10D y P11 punto de partida, en una longitud aproximada de 3.70 metros, continuando, Por Oriente en dirección Norte, en linea recta con muro de cierre de fachada, que lo separa de espacio público, entre los puntos P11 al P12, en una longitud aproximada de 5.65 metros; continuando, Por el Nadir, con losa que lo separa del apartamento 9801-Semisótano 2 - Edificio 19; Por el Cenit, con losa que lo separa del apartamento 101- Piso 1, EDIFICIO 19.

ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 01N-5347539.

DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 47 # 107 -97 INT. 9901

CÓDIGO CATASTRAL AAB0090LCBA.

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: 2503134668110477101

Nro Matrícula: 01N-5347539

Página 1 TURNO: 2025-61004

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 06:36:13 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: 29-08-2012 RADICACIÓN: 2012-35256 CON: ESCRITURA DE: 24-07-2012

CODIGO CATASTRAL: AAB0090LCBACOD CATASTRAL ANT: 050010101020600030049901990001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2926 de fecha 19-06-2012 en NOTARIA 29 de MEDELLIN APARTAMENTO 9901 SEMISOTANO 1. EDIFICO 19 con area de 46.86 M² con coeficiente de 5.24% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3726	EscrituraDePropiedad	07/06/2024	18	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5347539	13/03/2025	5.24%	0500101010206000	Apartamento 30049901990001

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 012, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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	NO
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		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: parcialmente urbanizadas con pavimento 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	2926		Fecha escritura	19/06/2012	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	20	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	5				
Observación	<p>Escritura: 2926, Fecha escritura: 19/06/2012, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 5, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>El edificio cuenta con acceso mediante andenes desde la vía. desde el acceso principal tiene 6 niveles y 3 sótanos con 2 apartamentos por piso. y en la parte posterior tiene 2 sótanos adicionales con 2 apartamentos en total. Total unidades de vivienda 20.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	13 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin InformaciÃ³n				
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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

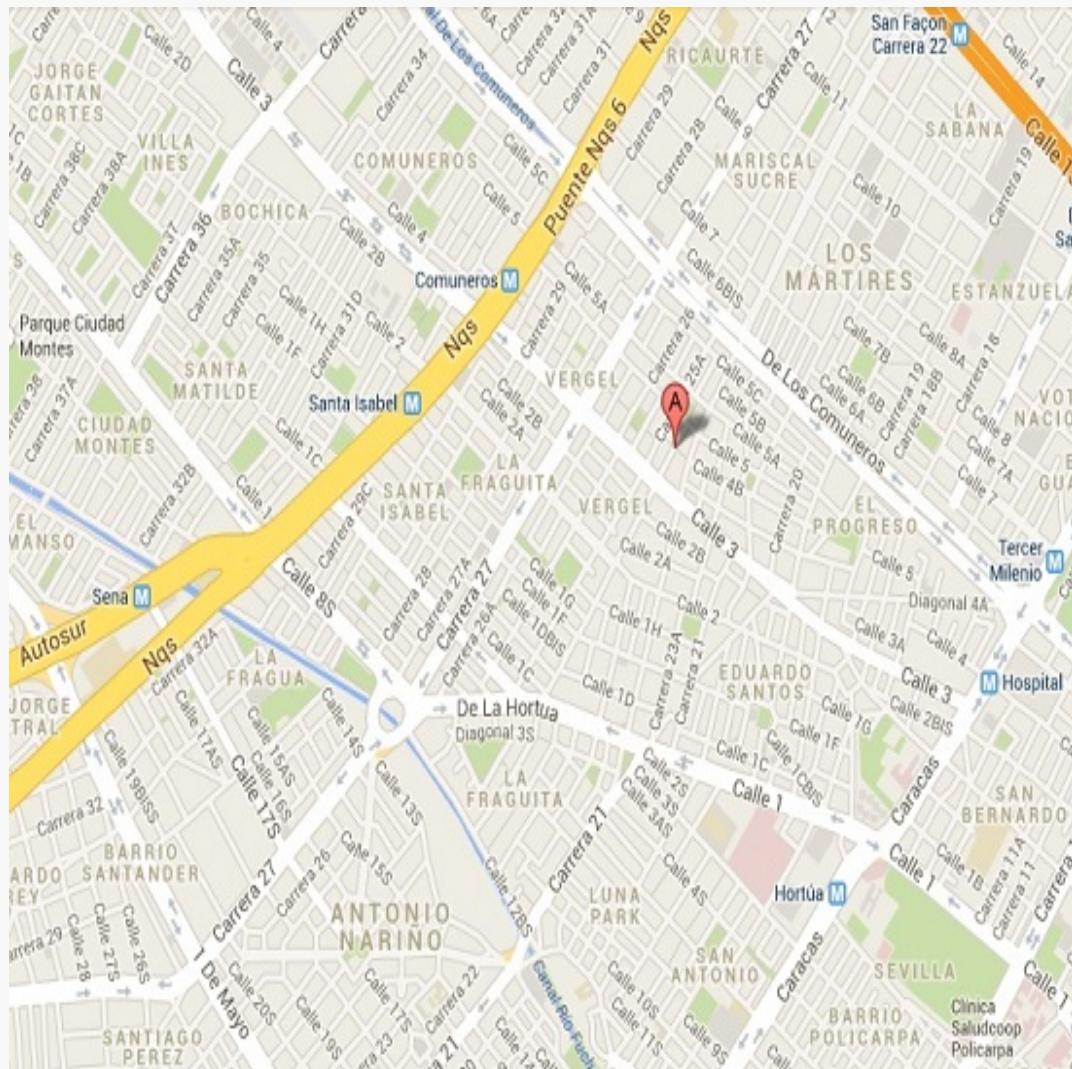
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 y cubierta en pañete pintura, baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, cocina sem-integral con extractor sin horno, muebles en madera, zona de ropa con salpicadero en cerámica, sin calentador de agua caliente. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	---

Dirección:

CRA 47 N° 107-97 EDIFICIO ALTOS DE ANDALUCIA BLOQUE 19 , INT 9901 | Andalucía | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.297236706992691
GEOGRAFICAS : 6° 17' 50.0526''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5516031967427
GEOGRAFICAS : 75° 33' 5.7708''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirador del valle, Robledo	-1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	191210299
2	Mirador del valle, Robledo	4	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$3,061,111.11	3104913119
3	La Aurora, Robledo	-3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,940,476.19	3158356668
4	Villa suramericana, Robledo	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$3,505,952.38	3041313046
Del inmueble		-1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16		42	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$3,103,333.34
2	16		45	0.97	1.0	0.97	1.0	0.98	0.92	\$2,822,595.45
3	20		42	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$2,881,666.67
4	15		42	0.95	1.0	0.95	1.0	0.98	0.88	\$3,100,839.58
13 años								PROMEDIO		\$2,977,108.76
								DESV. STANDAR		\$146,316.46
								COEF. VARIACION		4.91%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,123,425.22	TOTAL	\$146,363,705.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,830,792.30	TOTAL	\$132,650,927.36
VALOR TOTAL	\$139,502,220.00			

Observaciones:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en sotano 1 de un edificio que se encuentra en urbanización residencial abierta sin ascensor cercana a la Estación del Metro Cable Andalucía.

Se consultaron paginas y no se encontró ninguna oferta de venta vigente similar, se recorrió la zona y se consultó verbalmente y no se pudo encontrar ofertas en sisito.

Por lo anterior se toman ofertas de venta vigentes de inmuebles similares que se encuentran con áreas similares, edad, acabados, ademas se encuentran en unidad abierta y tienen la estación del Metro Cable La Aurora a pocos metros. Por lo cual son comparables asi no se encuentren en el mismo barrio.

Se homogenizan las ofertas 2 y 4 por acabos y nivel de piso. Ademas se castigan las 4 ofertas por ubicación al estar un poco mejor el entorno inmediato con respecto al inmueble objeto.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191210299>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191470537>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-mirador-del-valle-2-habitaciones-1-banos/2885-M4921021?canary=fue>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191380735>



CARRERA 47 107-97 "EDIFICIO 19 P.H."
APARTAMENTO 9901 SEMISOTANO 1

Área Privada Registrada: 46.86 m²

Plano

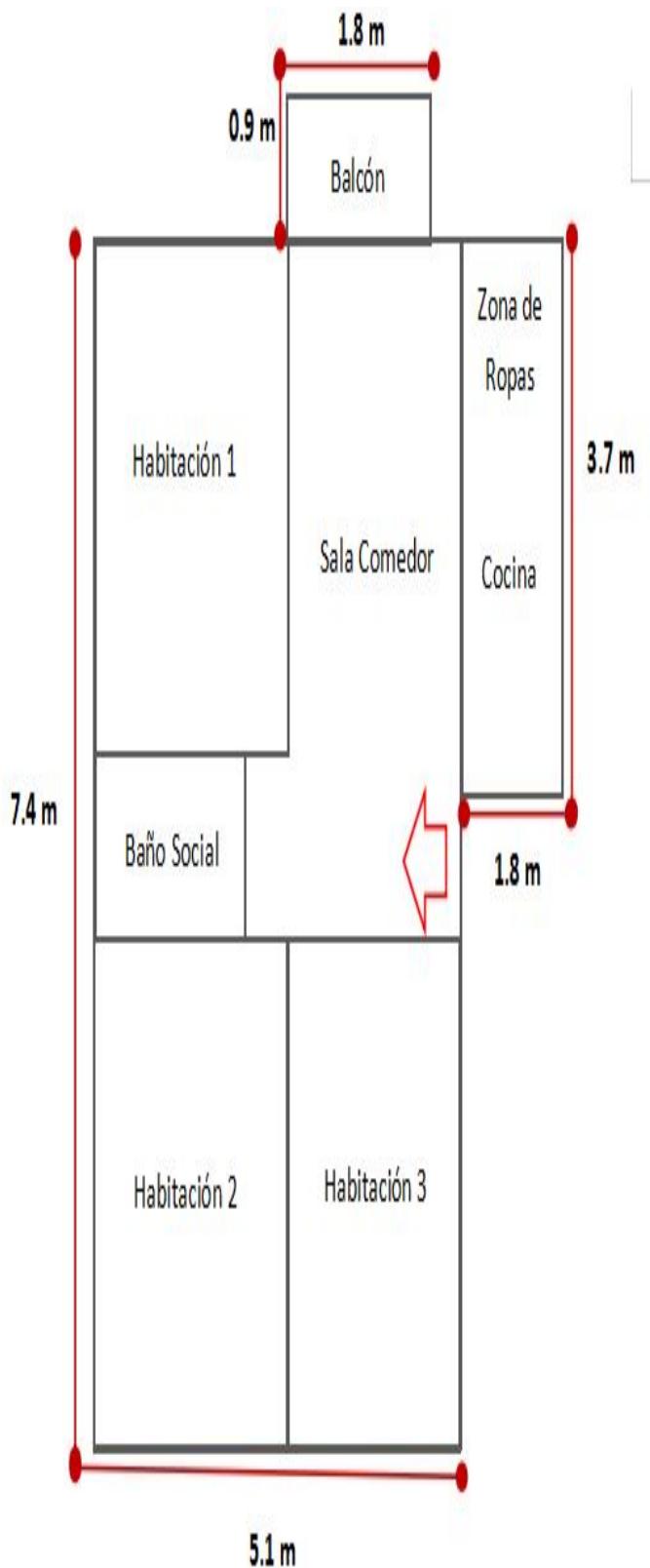


Foto Selfie



Foto Selfie



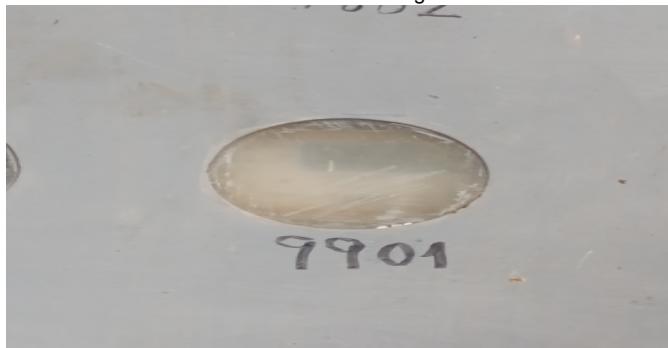
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina





Habitación 3



Centro de Estudios 2



Baño Social 1



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 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-1037264159



PIN de Validación: b9d10b15



<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.L.P. 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



PIN de Validación: b9d10b15



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



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

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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@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



BIN de Valdésia: b2d10b15



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

b9 d10 b15

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal

Página 3 de 3