



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/06/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 18 ... LOTE DE TERRENO BARRIO SAN MARTIN		
Barrio	San Martin		
Ciudad	Turbo		
Departamento	Antioquia		
Propietario	ROMAÑA CORDOBA LASTENIA		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: YONFREDY TRIGOS SANCHEZ

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 **ROMAÑA CORDOBA LASTENIA** ubicado en la CARRERA 18 ... LOTE DE TERRENO BARRIO SAN MARTIN San Martin, de la ciudad de Turbo.

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 \$250,684,800 pesos m/cte (Doscientos cincuenta millones seiscientos ochenta y cuatro mil ochocientos).


Atentamente,

**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 de Terreno	Lote	120	M2	\$950,000.00	45.48%	\$114,000,000.00
Area Construida	Casa	94.92	M2	\$1,440,000.00	54.52%	\$136,684,800.00
TOTALES					100%	\$250,684,800
Valor en letras Doscientos cincuenta millones seiscientos ochenta y cuatro mil ochocientos Pesos Colombianos						

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-25 13:51:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	250,684,800.00
Proporcional	0	250,684,800	Valor asegurable	250,684,800
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-9693566	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	YONFREDY TRIGOS SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9693566	Teléfono	3226080162
Email	jhonfreddy108@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROMAÑA CORDOBA LASTENIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26257606	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 18 ... LOTE DE TERRENO BARRIO SAN MARTIN				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Turbo	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	San Martin	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> Carrera 14b # 97 - 101 según verificación de nomenclatura en sitio, también coincide con la nomenclatura vial de vía de acceso principal y de Google Maps, además la propietaria también la confirmó como Carrera 14B. Esta aclaración se hace teniendo en cuenta que el certificado de aclaración de la Subsecretaria de Planeación y la ficha catastral registra que el predio se encuentra en la Carrera 14A, pero no es claro si la nomenclatura urbana cambió recientemente o de si posiblemente exista un error de digitación, teniendo en cuenta que el predio catastral que registra el Certificado de Tradición, que también registra el certificado de Planeación y ficha catastral que termina en predio No. 14 es únicamente la Carrera 14B, cabe resaltar que se realizó consulta catastral de predios catastro Antioquia (se anexan soportes de elaboración Propia). Además la ficha catastral lo identifica al lado derecho, y en el apartado de Colindantes registra que al Este se encuentra la Carrera 14b. lo que supone un error de digitación desde la ficha catastral.				

Se recomienda realizar la corrección.

**Al inmueble se llega así:** Calle 97, Carrera 14B.

**Distribución del inmueble:** Antejardín, sala, comedor, cocina, zona de ropas, 3 habitaciones y un baño social.

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

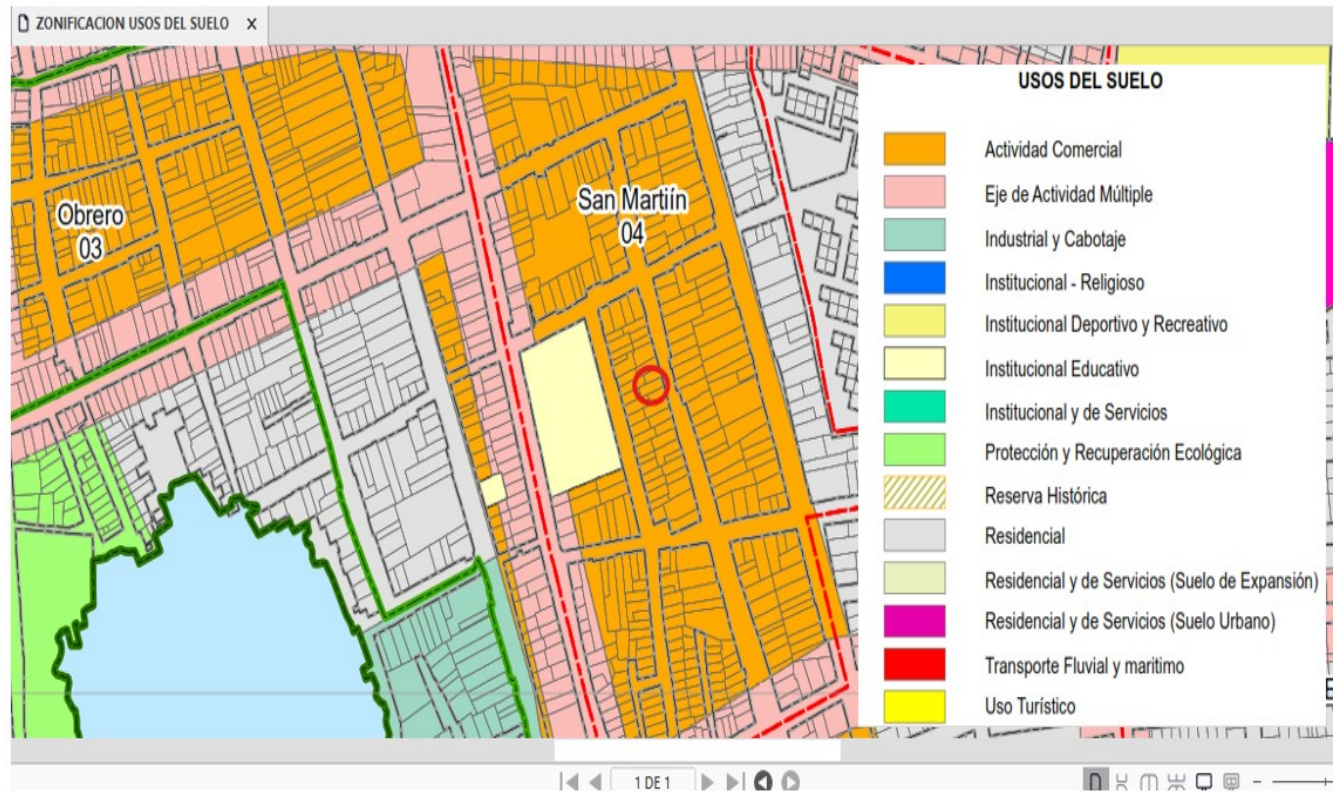
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> 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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	120		
AREA CONSTRUIDA		M2	94.92		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	120		
AREA CONSTRUIDA		M2	94.92		
AVALUO CATASTRAL 2025		PESOS	30.150.000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	120		
AREA PISO 1		M2	94.39		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	120		
AREA PISO 1		M2	94.92		
ÁREAS POR NORMA					
Indice ocupación		0.8	96		
Indice construcción		0.8	96		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	8		
Fondo	15	Relación frente fondo	0,53		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se 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 media, y se considera que la demanda es media.
---------------------------------	--

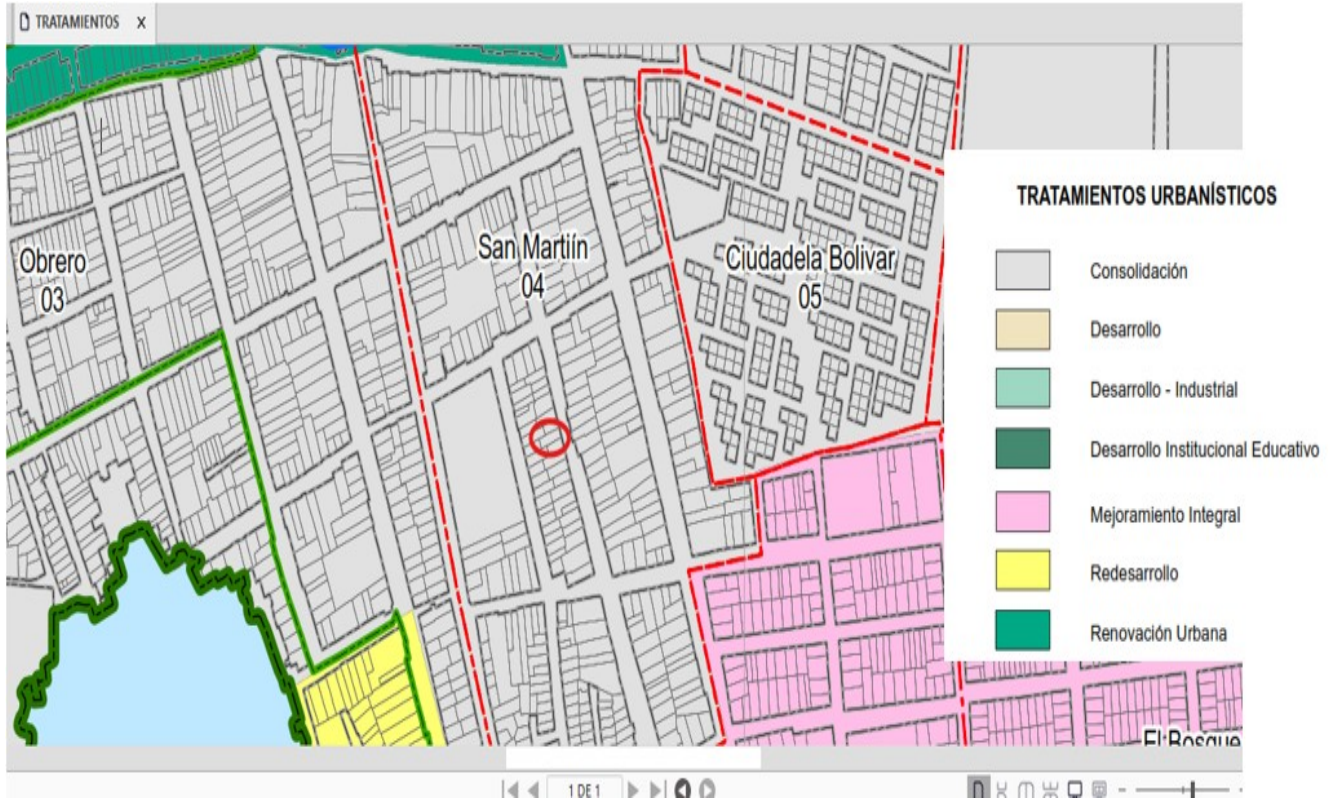
Acuerdo Decreto	ACUERDO 022 2012
Area Del Lote	120
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Comercial
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	No especifica
Indice DeOcupacion	0,8
Indice DeContruccion	0,8
Antejardin	1,5
AislamientoPosterior	No especifica
Aislamiento Lateral	No especifica
Altura Permitida	No especifica
Densidad	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	Alta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No especifica
Suelos De Proteccion	No especifica
Patrimonio	No especifica
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra ubicado en el barrio San Martin, según la cartografía del Pot vigente se encuentra en riesgo alto de inundación teniendo en cuenta que se encuentra a 400 m2 del mar, ademas se

consulta el mapa de Riesgo por erosion costera y se ecuentra fuera de las categorias representadas en la leyenda.

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



## Indices Norma

ACUERDO 022 2012 X

Los locales independientes, si se ubican en edificaciones mixtas con otros usos o en edificaciones aisladas, sea cual fuere su área, cumplirán las normas del tipo de comercio en el cual se ubica.

**ARTÍCULO 85.** **Índice de ocupación.** Las edificaciones en las áreas comerciales, podrán ocupar hasta el ochenta por ciento (80%) del área neta del lote, hasta la altura máxima en comercio y servicios, siempre y cuando se destine a estos usos y sean lotes con áreas menores a mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ), y el veinte por ciento (20%) de áreas libres podrá dejarse al interior del proyecto como patios o retiros.

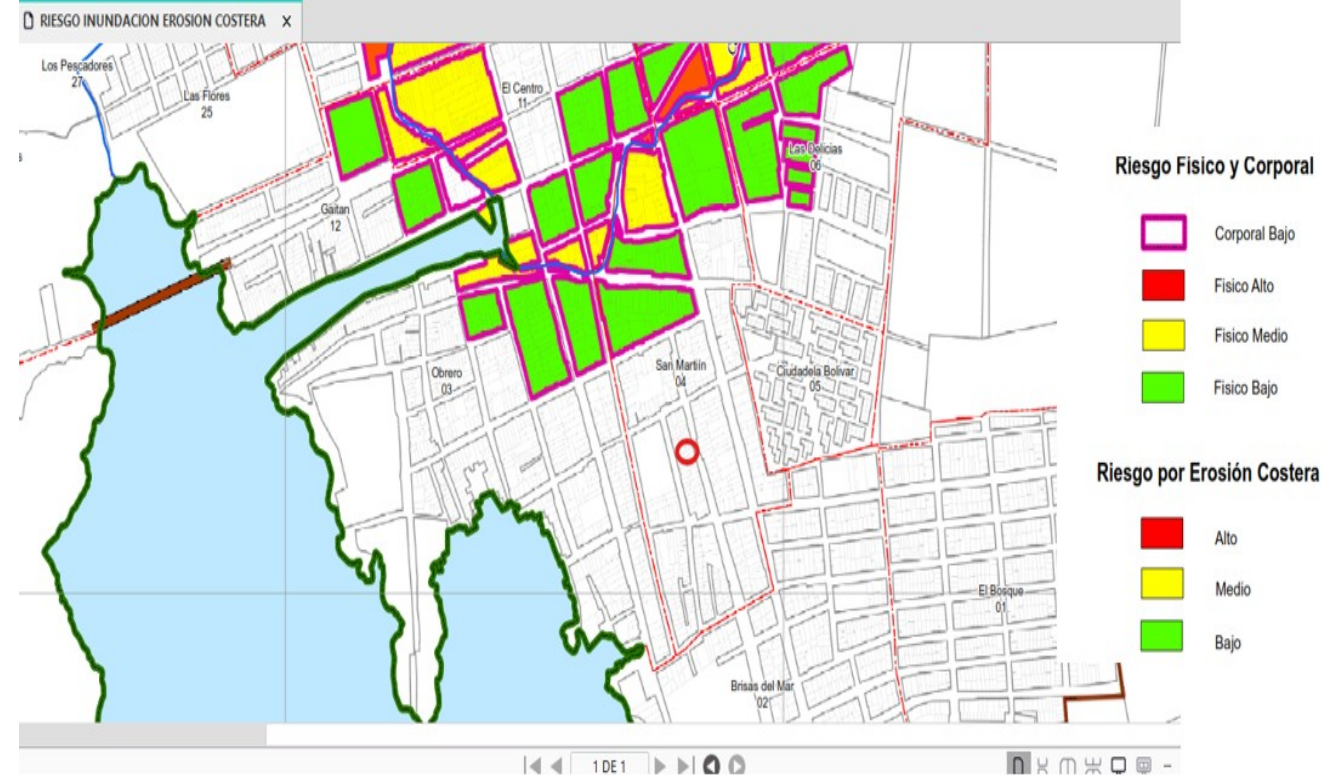
## Plano edificabilidad

Certificado No. 173452 del 14 de mayo de 2025 | Pagina 3 de 3

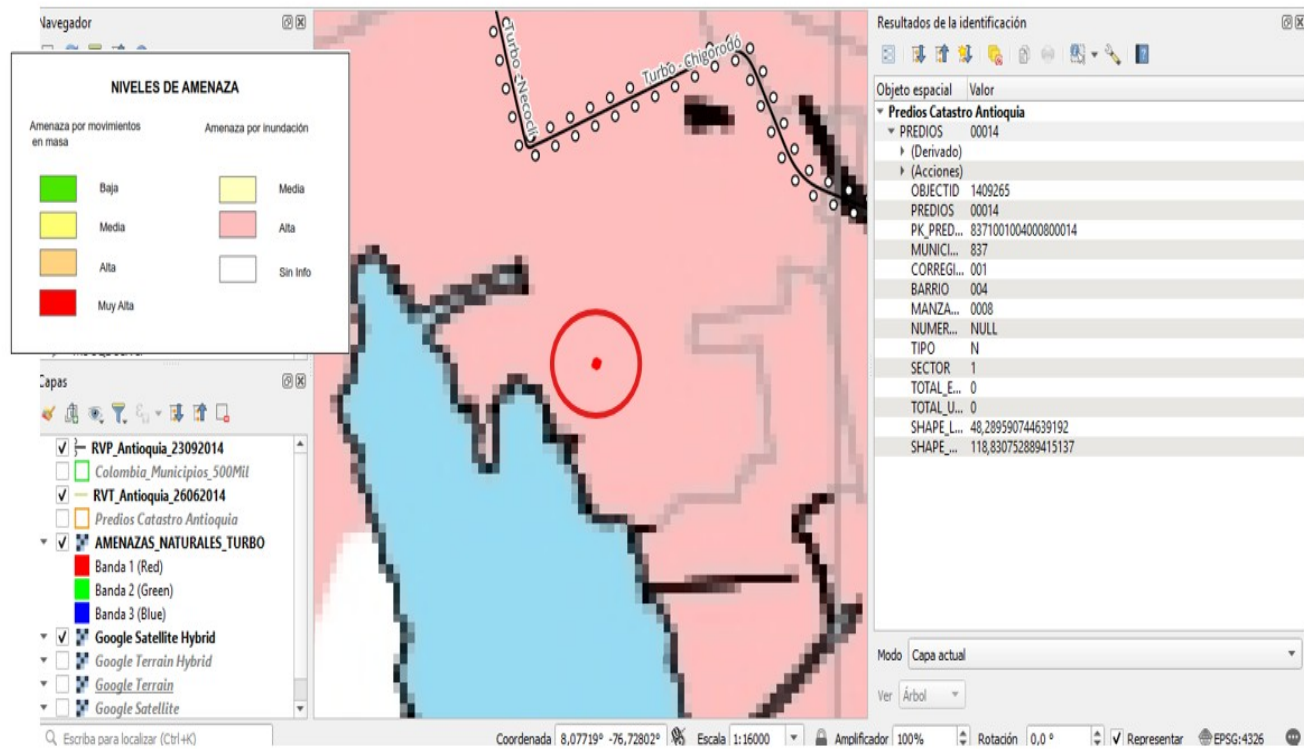


Vigencia del certificado: 12/08/2025

Plano de riesgos



Plano de riesgos



Areas o Documentos

CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE, LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACION TOTAL DEL TEXTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA MISMA POR LOS OTORGANTES Y LA NOTARIA (ART.35.DECRETO (1250/70). Leído el presente instrumento, las comparecientes estando de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman.-----

De igual manera, las comparecientes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público.

Se protocoliza con este público instrumento los siguientes documentos: A) Paz y Salvo Municipal Nros.40978 expedido por la Tesorería de Rentas Municipales de Turbo, válido hasta el 03 trimestre 2014, según predio Nro. 1010040080001400000000, y avaluado en \$21.197.101.00, B) fotocopia de

El presente instrumento público forma parte integrante del expediente de la oficina pública - Se firmó copia para el notario.

Areas o Documentos



Areas o Documentos

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TURBO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506091835115572549 Nro Matrícula: 034-4749

Pagina 1 TURNO: 2025-034-1-13621

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 09:05:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 034 - TURBO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: TURBO VEREDA: TURBO

FECHA APERTURA: 04-05-1981 RADICACIÓN: SN CON: CERTIFICADO DE: 25-02-1981

CODIGO CATASTRAL: 058370100000400080014000000000 COD CATASTRAL ANT: 058370100000400080014000000000

NUPRE: AFD0002RJUE

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

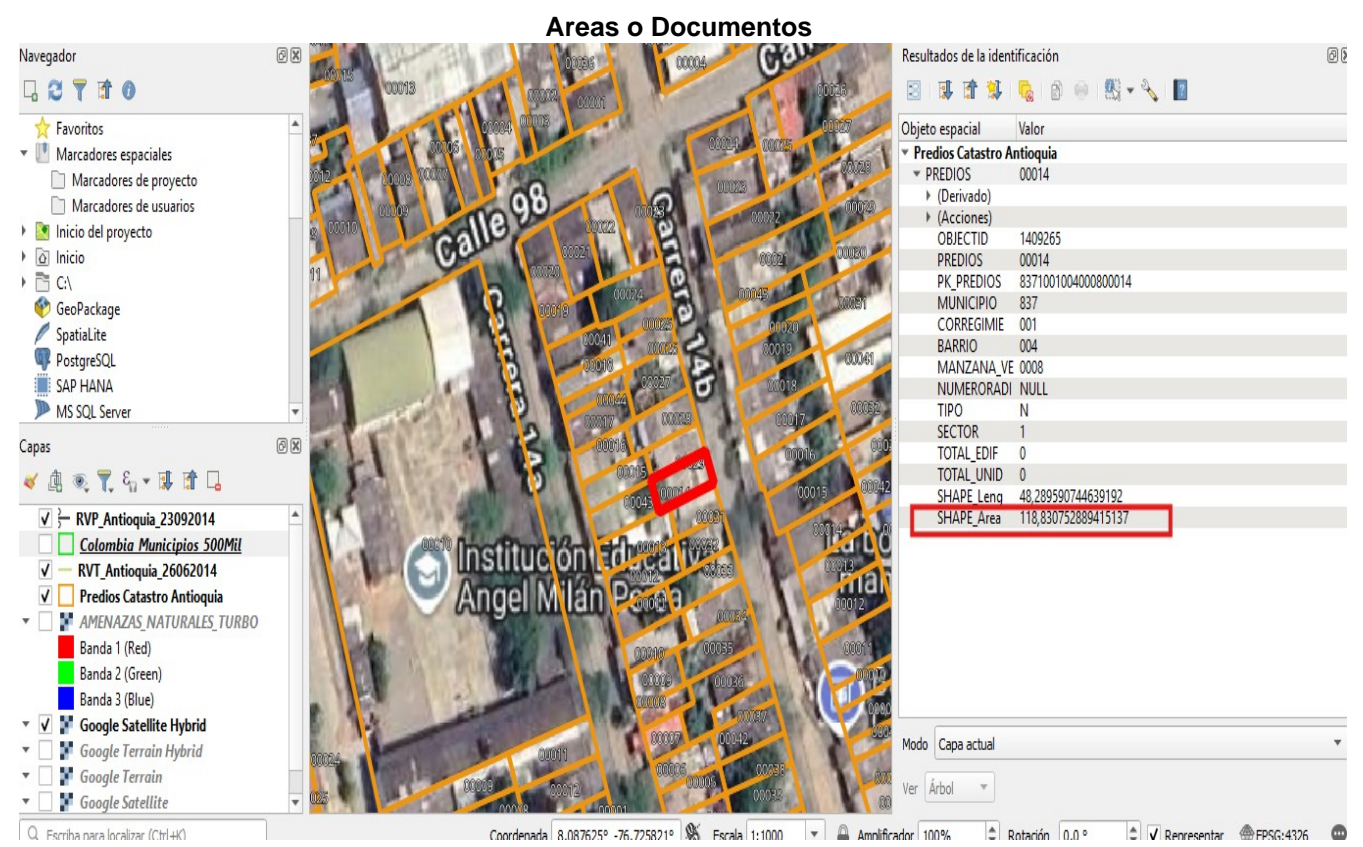
SUP. 216MTS2 POR EL NORTE, CON PREDIO DE TOMAS CUESTA EN EXTENSION DE TREINTA Y SEIS METROS (36 MTS) POR EL SUR CON PREDIO DE CRISTOBAL MENA EN EXTENSION DE TREINTA Y SEIS (36MTS) POR EL ORIENTE. CON LA CARRERA DIEZ Y OCHO (18) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA EN EXTENSION DE SEIS MTS (6) POR EL OCCIDENTE CON LA CARRERA 18 A. EN EXTENSION DE SEIS METROS Y ENCIERRA.

Areas o Documentos

AREAS

AREA TOTAL LOTE: 120 m<sup>2</sup>

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D



Areas o Documentos

CONSTRUCCIONES				
CONSTRUCCIÓN NRO 1				
CONVENCIONAL	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	ÁREA
CONVENCIONAL	1	14	100.0 %	94.92

**Areas o Documentos**

PRIMERO: Que obrando en la calidad antes dicha y por medio del presente instrumento transfiere a titulo de venta real y material que cause enajenación perpetua a favor de **LASTENIA ROMANA CORDOBA**, Quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Turbo Identificada con la cedula de ciudadanía Nro.26.257.606 Expedida en Quibdo. Estado civil Soltera. El derecho de propiedad, posesión y el dominio que el exponente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: UN RESTO **LOTE DE TERRENO URBANO** UBICADO EN EL BARRIO SAN MARTIN, MUNICIPIO DE TURBO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120.00 MST2)** Y DELIMITADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON PROPIEDAD DE TOMAS CUESTA; SUR: CON PROPIEDAD DE LUIS CORDOBA; ORIENTE: CON AREA RESTANTE DE PROPIEDAD DE LA VENDEDORA; OCCIDENTE: CON LACARRERA 14 A.-----

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1289	EscrituraDePropiedad	30/09/2017	1	Turbo
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
034-4749	09/06/2025	05837010000040008001 4000000000	Casa	
Observación				

Observación	El inmueble no cuenta con garajes de uso privado.
-------------	---

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	Mixta	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundarias	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con regular amueblamiento urbano, vías sin pavimento ni andenes. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

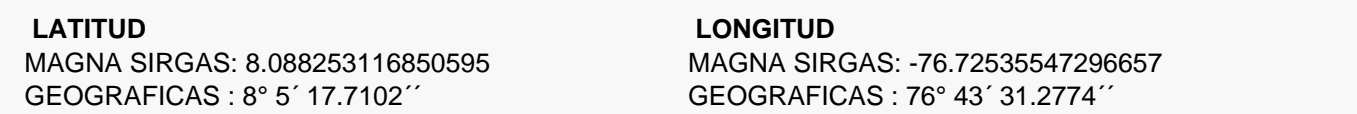
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14 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
Closet	2	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	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, 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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en Cerámica, Paredes con Pañete y Pintura, Cielo raso en CPVC en la sala comedor, cocina y habitaciones, Baño con pisos y muros en cerámica, sin lavamanos, zona húmeda con división en acrílico, Cocina sencilla sin extractor y horno, mesón en aluminio, salpicadero en ceramica y muebles en madera. La zona de ropas se encuentra sin ceramica en salpicadero. El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación							

CARRERA 18 ... LOTE DE TERRENO BARRIO SAN MARTIN | San Martin | Turbo | Antioquia



21 / 35

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mateguada - Apartadó	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	310 5064343	200		\$	\$0
2	Mateguada - Apartadó	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	310 5064343	200		\$	\$0
3	Mateguada - Apartadó	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	310 5064343	200		\$	\$0
4	Mateguada - Apartadó	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	310 5064343	200		\$	\$0
Del inmueble						120	94.92		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$190,000,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
2	\$190,000,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
3	\$190,000,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
4	\$190,000,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
					PROMEDIO	\$950,000.00
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	120	TOTAL	\$114,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,440,000.00	AREA	94.92	TOTAL	\$136,684,800.00
VALOR TOTAL	\$250,684,800.00					

<b>Observaciones:</b> Se realizaron consultas en diferentes fuentes y no se encontraron inmuebles similares en el municipio de Turbo, pero se encontraron lotes en el municipio de Turbo con condiciones de entorno similar de loteo en barrio urbano. Por ende se obtiene un m2 de 950.000 por m2 de terreno y un valor depreciado de 1.440.000			
<b>Enlaces:</b> <div>1-<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false</a></div> <div>2-<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false</a></div> <div>3-<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false</a></div> <div>4-<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73b6-cd582c659d5d-a7fb-19597aa-100d97page=1&amp;pos=4&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=7acefc4b-b494-4f02-aae7-693796f513c3&amp;hd=false</a></div>			

Construcción Casa Objeto de Avalúo

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	94.92
Area construida vendible	94.92
Valor M2 construido	\$2,056,675
Valor reposición M2	\$195,219,591
Valor reposición presupuesto M2	\$2,056,675
Fuente	Construdata 214
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,439,673
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,234,951
Valor adoptado depreciado	\$1,440,000
Valor total	\$136,684,800

Plano



Área de Lote  
Escritura: 120 mts<sup>2</sup>

Área Construida  
Ficha Catastral: 94,92 mts<sup>2</sup>

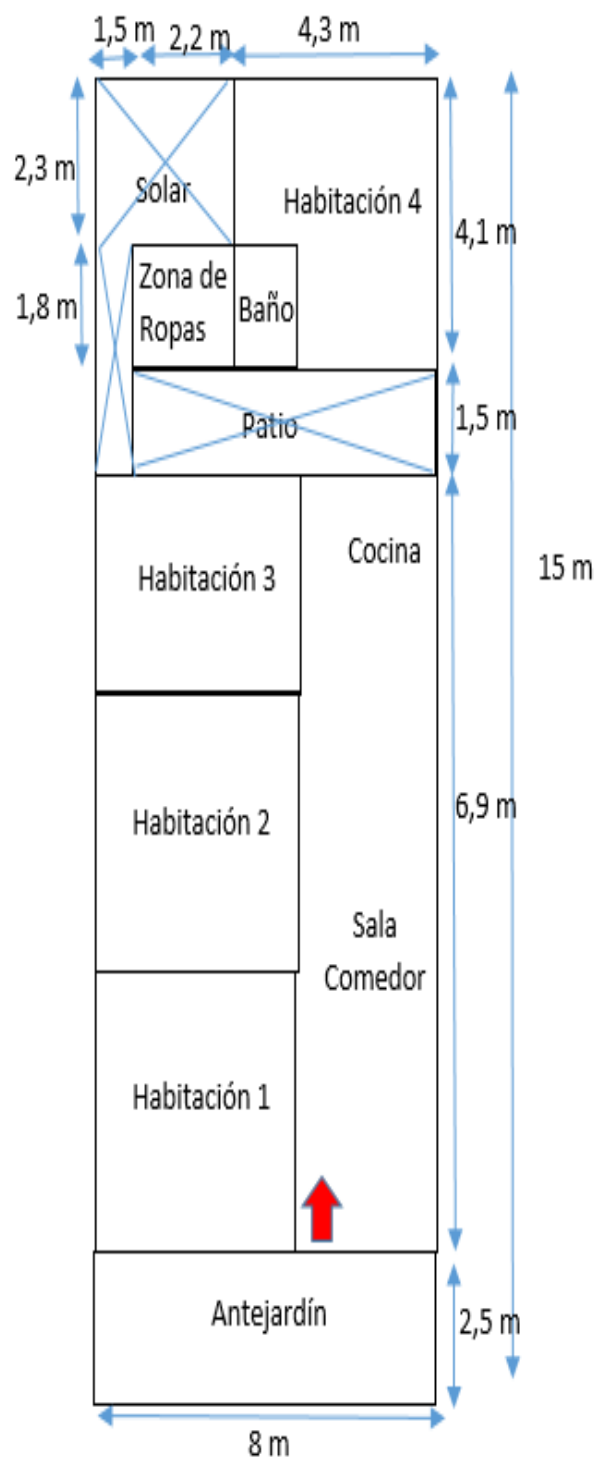


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. 1



Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-9693566**



PIN de Validación: sb0s0a4f



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

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: ab0a0a4f



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

**RAA AVALUO: LRCAJA-9693566 M.I.: 034-4749**

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 30 14480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299.

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab0a0a4f**



PIN de Validación: sb0s0a4f



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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-9693566 M.I.: 034-4749