



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354		
Barrio	CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JIMMY ALEJANDRO RENDON SUAREZ

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 **VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO** ubicado en la CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354 CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO , 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 \$134,495,650 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	45.95	M2	\$2,927,000.00	100.00%	\$134,495,650.00
TOTALES					100%	\$134,495,650
Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos						

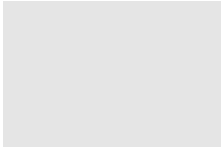
Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-05 10:53:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,495,650.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	134,495,650
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1094910660	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	JIMMY ALEJANDRO RENDON SUAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094910660	Teléfono	3012855861
Email	gilbergranda@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22215425	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL III				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPANSION PAJARITO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Zona de expansión pajarito del corregimiento de San Cristóbal, ubicado a 200m de UVA Nuevo Occidente, 350m de la Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente Metrosalud y de la Estación aurora del metro cable.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 66 y Carrera 103, que se encuentran completamente urbanizadas, con andenes, sardineles y alumbrado publico.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales,</p>				



sin embargo en momento de inspección no se pudo acceder al cuarto de contadores de energía, teniendo en cuenta que los encargados de abrirlo ya no se encontraban en el sitio de administración.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.95</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>63.442.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>45.95</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>45.95</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.95	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	63.442.000	AREA PRIVADA	M2	45.95				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.95
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	45.95	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	63.442.000																														
AREA PRIVADA	M2	45.95																																	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.95																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																		
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014.																																		

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: 2507293353118540781

Nro Matrícula: 01N-5433284

Pagina 1 TURNO: 2025-171131

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 01:15:44 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: 16-01-2017 RADICACIÓN: 2016-65614 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2016

CODIGO CATASTRAL: AAB0094JDTFCOD CATASTRAL ANT: 050010007609800380326901030054

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 3 APARTAMENTO 0354 TORRE 4 CON AREA DE 45,95 M2 CON COEFICIENTE DE 0,1479% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4502 DE FECHA 29-11-2016 EN NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Areas o Documentos



ESQUEMA PARA RESOLUCIONES EN
GENERAL

000712

CÓDIGO: F-GJ-46
VERSIÓN: 06
FECHA: 28/04/2016
PÁGINA: 3 de 8

ciudadanía Nro. 22215425, de estado civil Soltera Sin Unión Marital de Hecho, quien se denominará EL(LA) BENEFICIARIO(A), el derecho de dominio y la posesión material que tiene el INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO No. 0354: Ubicado en la Calle 66 N° 103B - 56, en el piso 3 de la TORRE 4 del Conjunto Residencial TIROL III, destinado a vivienda. Tiene un área construida aproximada de 45.95 metros cuadrados y una altura útil de 2,30 metros. Sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte, en línea recta con muro de cierre de fachada externo, entre los puntos 1 al 2, en una longitud aproximada de 11,85 metros; Por el Sur, en línea recta, en parte con muro de cierre de fachada que lo separa de la zona común de circulación del edificio y en parte con muro de cierre de fachada que da a vacío interior, entre los puntos 5 al 6, en una longitud aproximada de 9,55 metros; Por el Oriente, en parte en línea recta con muro medianero que lo separa del APARTAMENTO No. 0353 del piso 3 de la TORRE 4 entre los puntos 2 y 3 en una distancia de 3.90 metros, y en parte en línea quebrada entre los puntos 3, 4 y 5 con buitrón en una distancia de 1.20 metros; Por el Occidente, en línea recta con muro fachada externo entre los puntos 6 y 1 en una distancia de 4.40 metros; Por el Cenit, con losa que lo separa del APARTAMENTO No. 0454 del piso 4 de la TORRE 4. Por el Nadir, con losa que lo separa del APARTAMENTO No. 0254 de la TORRE 4.

Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5433284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte.

PARÁGRAFO 1. CUERPO CIERTO: No obstante la mención de la cabida y los linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto, de tal forma que una eventual diferencia entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno.

Areas o Documentos

 Alcaldía de Medellín Cuento con vos ISVIMED	ESQUEMA PARA RESOLUCIONES EN GENERAL	CÓDIGO: F-GJ-46 VERSIÓN: 06 FECHA: 28/04/2016 PÁGINA: 1 de 8
---	---	---

RESOLUCIÓN No. **000712**

(03 MAR 2017)

"POR LA CUAL SE TRANSFIERE UN DERECHO REAL, SE CONSTITUYE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE Y DERECHO DE PREFERENCIA DE UNA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO"

El Director del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, en uso de sus facultades legales establecidas en el Acuerdo Municipal No. 052 del 06 de Diciembre de 2008, el Decreto Municipal No. 883 de 2015 y el Acuerdo de la Junta Directiva del ISVIMED No. 01 de 2009, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1537 del 20 Junio de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones" y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece: "Todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que con la aprobación de la Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, el Gobierno Nacional y el Congreso de la República han dotado al País de una herramienta para comenzar a atender el déficit habitacional, cuyo objeto es señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
000712	EscrituraResolucion	03/03/2017	ISVIMED	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5433284	29/07/2025	0,1479%	0500100076098003 80326901030054	Apartamento
Observación				

Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. El conjunto es abierto pero cuenta con zona parqueaderos comunales para motos.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	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	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4502		Fecha escritura	29/11/2016	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Medellán	
Valor administración	0	Total unidades	768	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
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	3				
Observación	Escritura: 4502, Fecha escritura: 29/11/2016, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 768, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

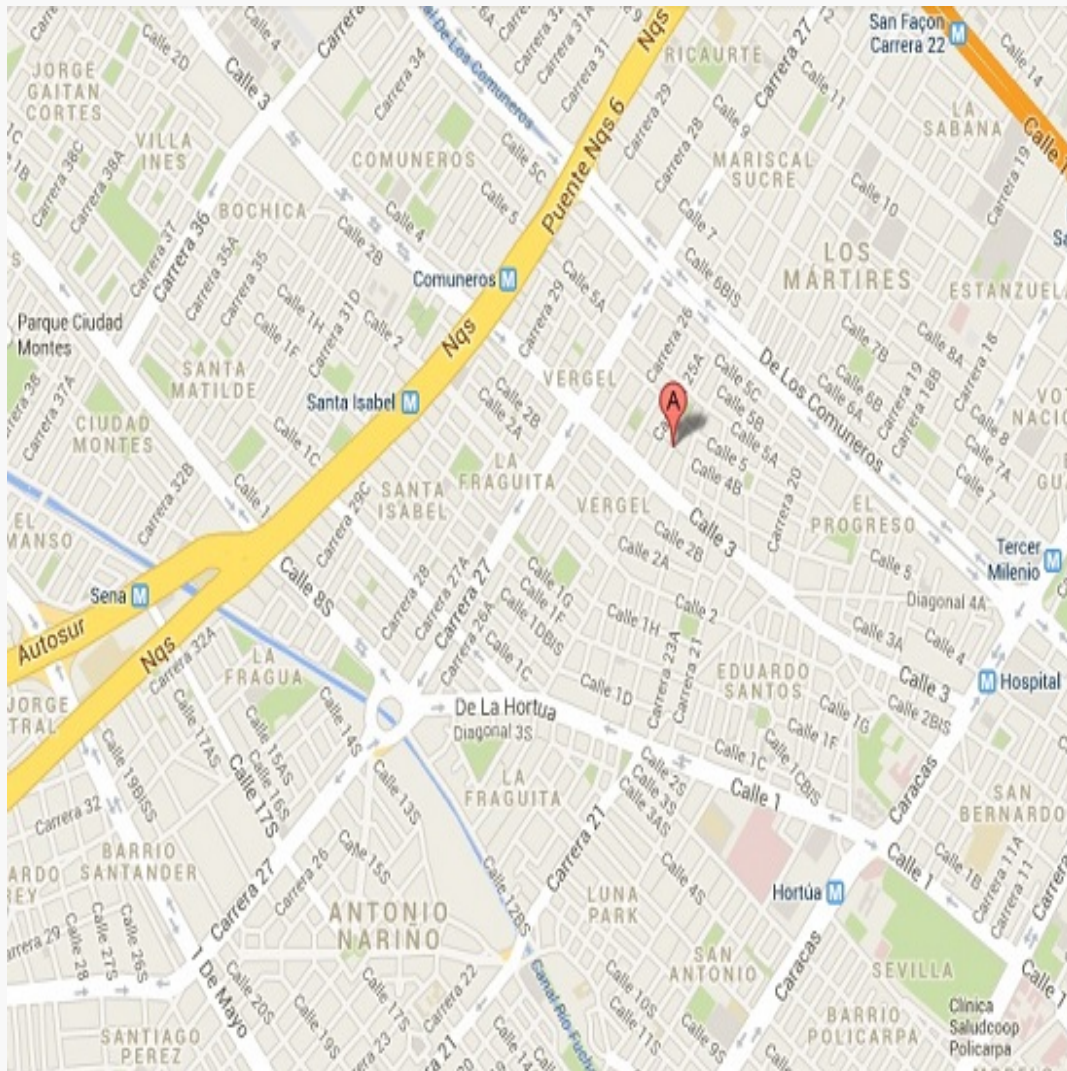
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Informaci³n.				
Observaci³n	Estructura en aparente buen estado de conservaci³n en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACI³N DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	1	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: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con contrina, Cocina sencilla sin extractor sin horno, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.							

Dirección: CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354 | CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.284565096518042

GEOGRAFICAS : 6° 17' 4.4334''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.61423438751457

GEOGRAFICAS : 75° 36' 51.2418''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Expansión pajarito-S.C	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	302 8288809
2	Expansión pajarito-S.C	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3196727803
3	Expansión pajarito-S.C	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3117293638
4	Expansión pajarito-S.C	2	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	0	\$	0	\$	\$3,124,444.44	3116337054
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
2	10		45.00	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,866,888.89
3	9		45.00	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,866,888.89
4	10		45.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,124,444.44
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,927,055.56
									DESV. STANDAR	\$131,833.21
									COEF. VARIACION	4.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,058,888.76	TOTAL	\$140,555,938.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,795,222.35	TOTAL	\$128,440,466.76
VALOR TOTAL	\$134,495,650.00			

Observaciones: Se homogenizan las ofertas 2 y 3 por acabados teniendo en cuenta que cuentan con cocina semi integral y baños con división en vidrio templado y cabina en acrílico.			
Enlaces:			
1- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione-s-1-banos/16477-M50272007?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro	2- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-3-habitacione-s-2-banos-1-garajes/16115-M5836254?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro	3- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione-s-1-banos/727-M4872122?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro	4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-robledo-3-habitaciones-2-banos/12937-M5850628?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro

Plano



CALLE 66 103B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL III
PISO 3 APARTAMENTO 0354 TORRE 4

Área: 45,95 Mts2

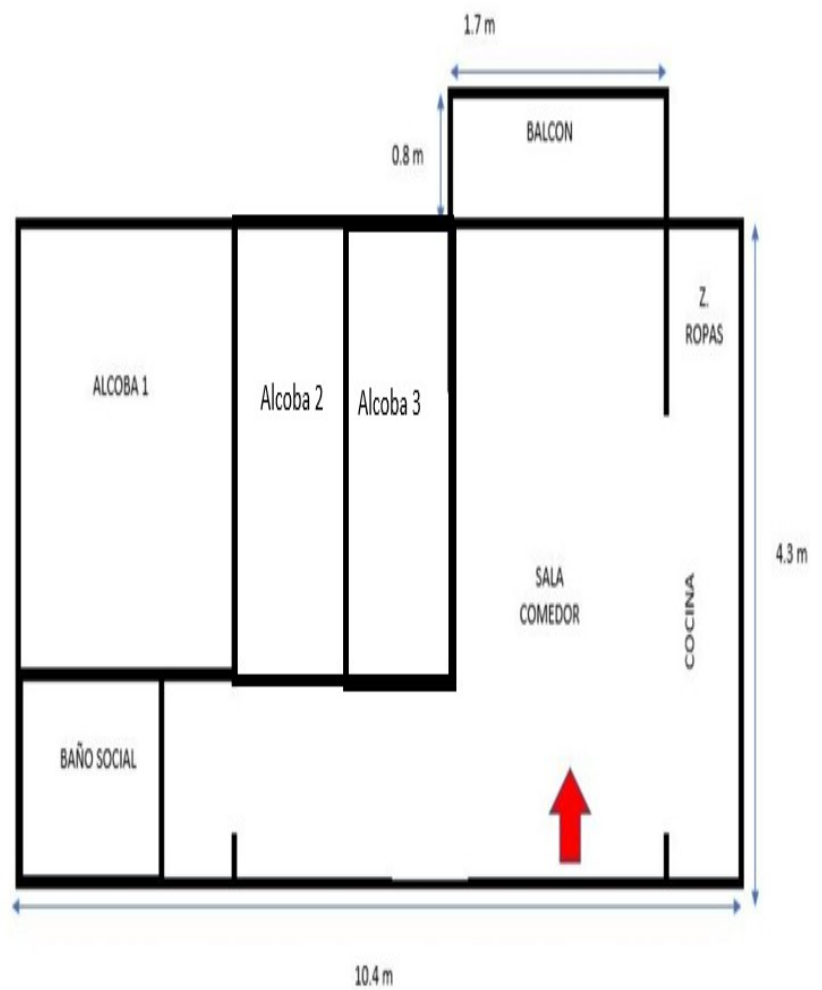


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



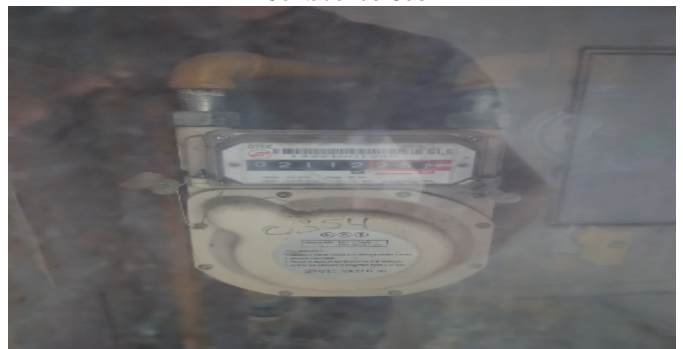
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



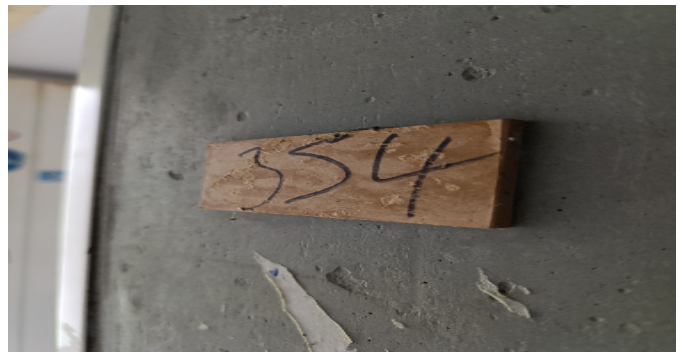
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



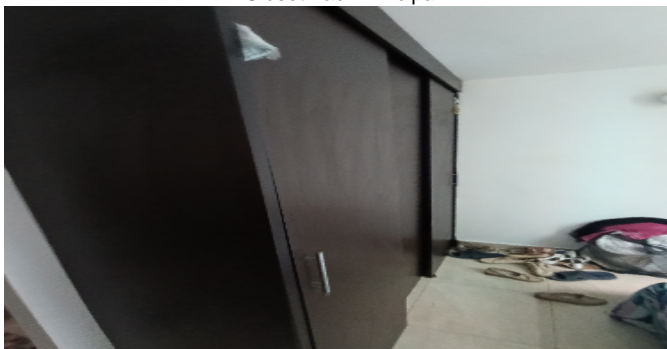
Hall o Estar de Habitaciones



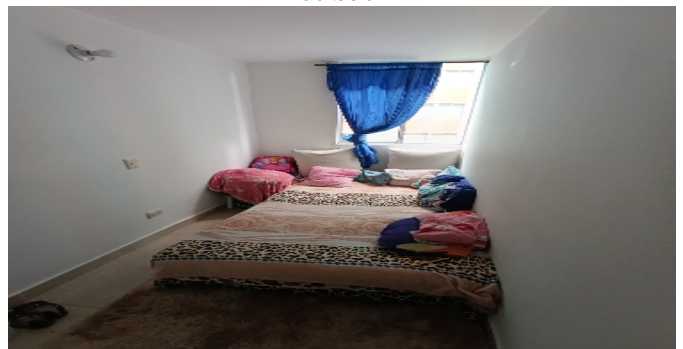
Habitación 1



Closet hab. Principal



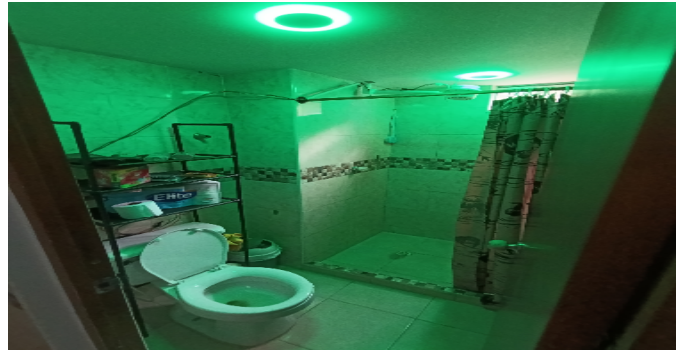
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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-1094910660



PIN de Validación: ae220as2



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: ae220aa2



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: 30 14 48 00 29
Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae220aa2



PIN de Validación: ae220as2



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 un (01) días del mes de Julio 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-1094910660 M.I.: 01N-5433284