



QR validez del avalúo

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



AVALUO: LR-1001723957

Fecha del avalúo	25/08/2025	Fecha de visita	25/08/2025
Dirigido a	Alcaldía de Medellín		
Dirección	CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO.		
Barrio	San Jose Obrero		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	OSORNO VALENCIA SONIA DEL CARMEN		

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., 25/08/2025

Señor(es):

Alcaldía de Medellín

Avalúo solicitado por: CAROLINA CASTAÑEDA ZULUAGA

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 **OSORNO VALENCIA SONIA DEL CARMEN** ubicado en la CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H | PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO. San Jose Obrero, de la ciudad de Bello.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$317,652,678 pesos m/cte (Trescientos diecisiete millones seiscientos cincuenta y dos mil seiscientos setenta y ocho).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	QUINTO PISO APARTAMENTO 0501	73.56	M2	\$3,994,082.00	92.49%	\$293,804,671.92
Area Privada Libre	Balcón	2.64	M2	\$700,000.00	0.58%	\$1,848,000.00
Area Privada	PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO	11.50	M2	\$1,913,044.00	6.93%	\$22,000,006.00
TOTALES					100%	\$317,652,678

Valor en letras

Trescientos diecisiete millones seiscientos cincuenta y dos mil seiscientos setenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-25 18:18:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	4,117,263	Valor del avalúo en UVR	883,012.66
Proporcional	71,586,207	246,066,470	Valor asegurable	317,652,678
% valor proporcional	22.536	77.464	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>Garaje: Parqueadero vehículo No 2, ubicado en el primer piso, los parqueaderos no cuentan con numeración.</p> <p>Entorno: En el sector en el que se localiza el predio se aprecian construcciones de altura media, principalmente edificaciones residenciales de tres (3) a cinco (20) pisos. Buen nivel de transporte público cercano a paradas de taxis, y rutas urbanas de buses.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2685 , Fecha escritura: 25/09/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina semi integral con cajonera superior e inferior, baños encapados y cabinados, En aparente estado de conservación.</p>			

GENERAL

Código	LR-100172395 7	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Alcaldía de Medellín				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890905211-1	Email	brayan.zapatag@correo.policia.gov.co

Datos del solicitante:

Solicitante	CAROLINA CASTAÑEDA ZULUAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1001723957	Teléfono	3136265167
Email	brayan.zapatag@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	OSORNO VALENCIA SONIA DEL CARMEN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32316926	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO.				
Conjunto	EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Jose Obrero	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si

Observación	<p>Al inmueble se llega así: Por la calle 37 con la carrera 50A, barrio San Jose Obrero del Municipio de Bello.</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento ubicado en el quinto piso, edificio de cinco pisos, un apartamento por piso, primer piso de parqueaderos de uso privado, el apartamento cuenta con cocina semi integral, zona de ropa, baño social, sala, comedor, tres alcobas con closet, baño privado.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 5		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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): 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	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	76.20	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información
AREA PRIVADA	M2	73.56	AREA	M2	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.64			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.64	PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO	M2	11.50
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	73.56	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.64
			AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.56

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 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

COMODIDADES: Balcón, sala -comedor, cocina, baño social, 3 alcobas (la principal con vestier y baño) y zona de ropa.

G.- QUINTO PISO APARTAMENTO TOTALMENTE INDEPENDIENTE. destinado a vivienda familiar, distinguido en su puerta de entrada con el N° 50A-26 apartamento 501, de la Calle 37, del edificio TORRE ZAFIRO P.H., del Barrio San Jose Obrero, del Municipio de Bello - Antioquia, con un área construida de 73.56 metros cuadrados, un área construida de balcón de 2.64 metros cuadrados, área privada libre (patio) de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 76.2 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Por el Sur que da al frente con vacío que da la Calle 37, por el costado derecho que da al Oriente, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad ubicada en la Calle 37 N° 50A-22; por el costado izquierdo, que da al Occidente, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad ubicada en la Calle 37 No. 50A-34; por atrás, que da al Norte, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad No. 50A-27 de la Calle 38; por el nadir, con losa de concreto de uso y dominio común que lo separa del cuarto piso de este mismo edificio y por el cenit, con techo que cubre la edificación.

Altura libre 2.40 metros.

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIAL

YWR1715V0BXAA1
7IA5C7QY2LFJ3ZDP

05/07/2023
15/05/2023

Panel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2685	EscrituraPH	25/09/2023	Tercera	Bello

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5543984	25/07/2025	22.536%	Sin informaciÃ³n	QUINTO PISO APARTAMENTO 0501

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
2	Privado	01N-5543979	11.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

Observación

Parqueadero vehículo No 2, ubicado en el primer piso, los parqueaderos no cuentan con numeración.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector en el que se localiza el predio se aprecian construcciones de altura media, principalmente edificaciones residenciales de tres (3) a cinco (20) pisos. Buen nivel de transporte público cercano a paradas de taxis, y rutas urbanas de buses.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2685		Fecha escritura	25/09/2023	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Bello	
Valor administración	0	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

vigilancia					
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
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
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 2685 , Fecha escritura: 25/09/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolucion C1L- 23 del 18 de Enero del 2021 Curaduria primera de Bello				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	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, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

ACABADOS

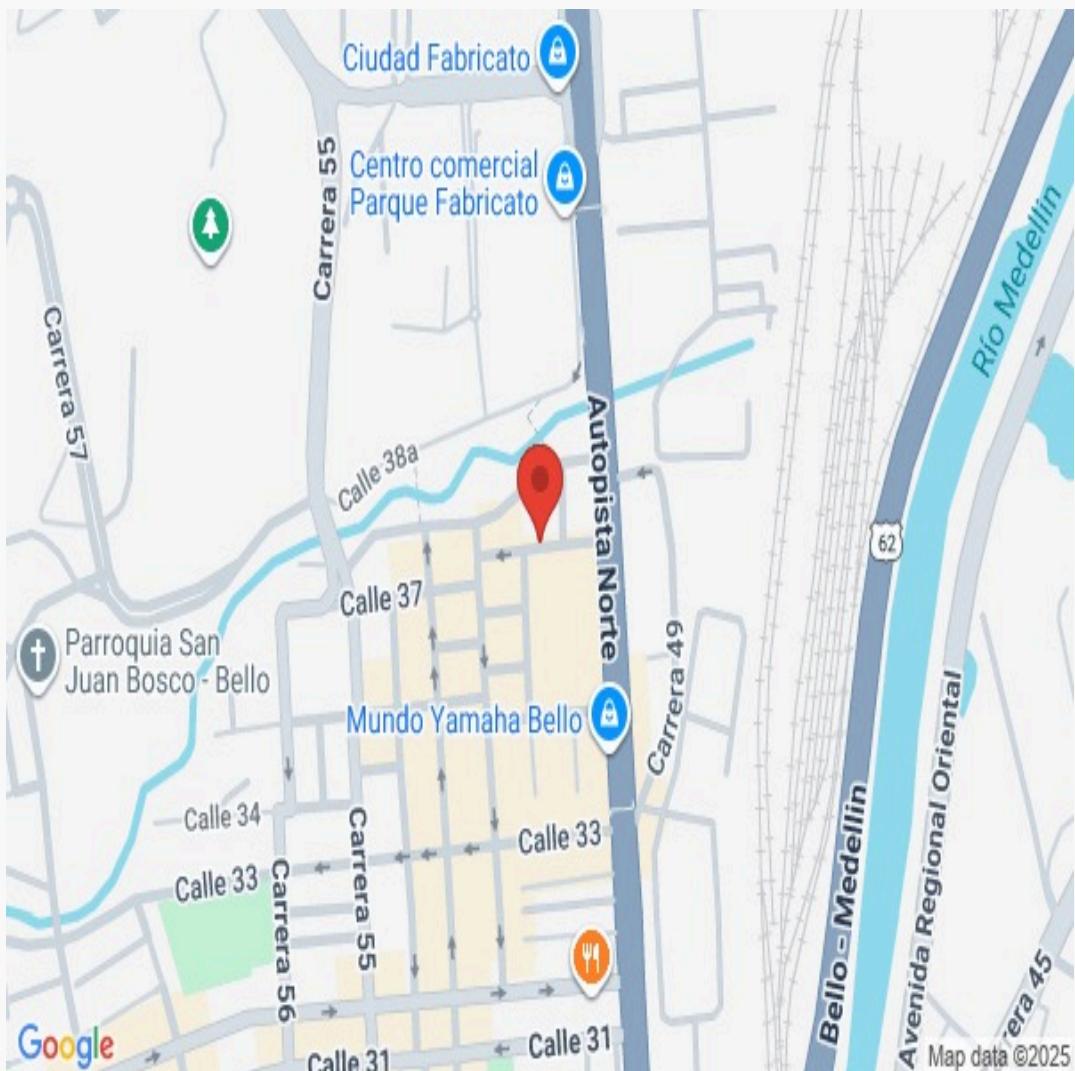
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Los acabados del apartamento son normales pisos en porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina semi integral con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H | PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO. | San Jose Obrero | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3237238233556

GEOGRAFICAS : 6° 19' 25.4064''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.55838395578603

GEOGRAFICAS : 75° 33' 30.1824''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 52 CALLE 32	3	\$320,000,000	1	\$320,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,138,888.89	3226458960
2	CARRERA 53 CALLE 37	3	\$300,000,000	1	\$300,000,000	0	\$	0	\$	\$4,285,714.29	3003918166
3	CARRERA 54 CALLE 35	3	\$320,000,000	1	\$320,000,000	0	\$	0	\$	\$3,855,421.69	3104527357
4	CARRERA 54 CALLE 35	2	\$270,000,000	1	\$270,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,815,384.62	3053596133
5	calle 37 entre carreras 33 y 34	5	\$310,000,000	1	\$310,000,000		\$		\$	\$3,875,000.00	310 779 0551
Del inmueble		Piso 5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	72	72	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,138,888.89
2	5	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,285,714.29
3	5	85	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,855,421.69
4	3	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,815,384.62
5	2	85	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,875,000.00
2 años										
								PROMEDIO	\$3,994,081.90	
								DESV. STANDAR	\$206,977.28	
								COEF. VARIACION	5.18%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,201,059.18	TOTAL	\$309,029,913.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,787,104.61	TOTAL	\$278,579,415.34
VALOR TOTAL		\$293,804,671.92		

Observaciones:

Apartamento nuevo en sector barrio San José Obrero, a dos cuadras de centro comercial parque fabricato, cercano a la autopista norte.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-jose-obrero-bello/19211260>

2.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-bello/192574065>

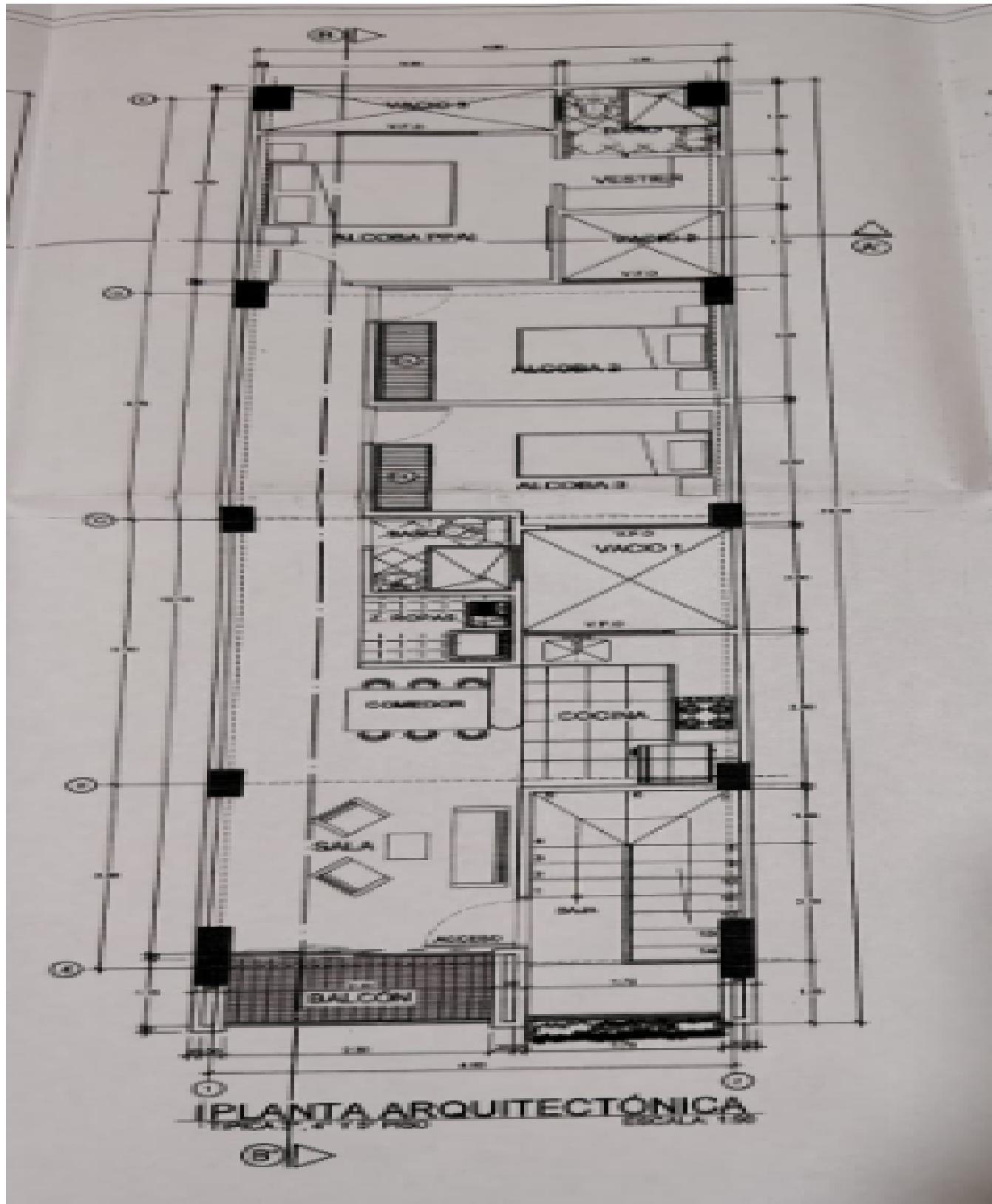
3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1647787>

4.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1510957>

5.-<https://www.ciencuadras.com/venta/apartamento2q=bello>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

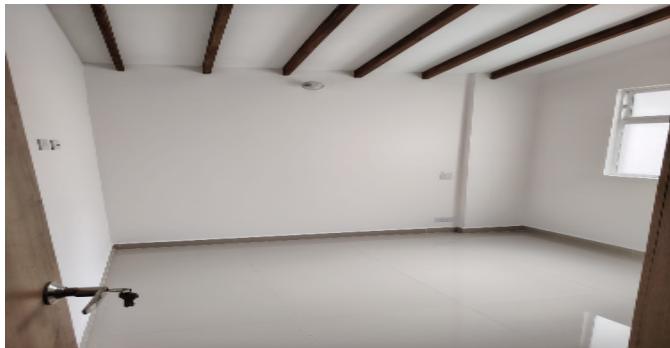
Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Closest hab. 1



Habitación 2



Closest hab. 2



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-1001723957



PIN de Validación: ac120a16



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra Activo 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
25 Jul 2019

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
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294.



PIN de Validación: acf20a16



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



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



ARCHIVO: LR-1152703816
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR-1152703816
	Hash documento:	2e15943139
	Fecha creación:	2025-08-25 16:19:24

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 806678	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.33.116 2025-08-25 18:18:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

