



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-71268196

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CAMILO ANDRES HIGUITA USUGA
NIT / C.C CLIENTE	71268196
DIRECCIÓN	CLL 18 D N° 89 - 044 APTO 105
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Alta Vista
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	cajaHONOR - CAPROVIMPO
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/02/2020
FECHA INFORME	24/03/2020
DIRIGIDO A	CajaHONOR - Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	56
REMODELADO	Si
OCUPANTE	
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROSALINA USUGA DE HIGUITA				
NUM.	2146 Escritura	#NOTARIA	20	FECHA	20/05/1997
ESCRITURA					
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	050010106161300140005000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
	001-134760

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble objeto de avalúo corresponde a un Lote de Terreno con la casa de habitación existente usada localizado en el barrio Alta Vista del Municipio de Medellín. El sector cuenta como vía principal la CALLE 18 D. NOTA1: El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles. NOTA: Se encuentra una casa de dos piso con entradas independientes, la cual no se encuentra bajo Régimen de Propiedad Horizontal en títulos.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 184,115,200.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

EL INMUEBLE NO CUMPLE COMO GARANTÍA PARA CAJA HONOR YA QUE REQUIERE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Nota: El presente se realiza en una casa subdividida físicamente, se avalúa la primera planta a la cual se tuvo acceso durante la visita, no es favorable dado que no se encuentra bajo propiedad horizontal. Nota: El presente avalúo se liquidara de acuerdo a lo que se tuvo acceso en la visita, sin embargo el presente avalúo

### NOMBRES Y FIRMAS

*Diana Patricia Vasquez Moreno*

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294  
RAA: AVAL-21429294

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

---

es susceptible a cambios si se suministra la constitución de la propiedad horizontal.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

#### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote		Frente	6.50
Forma		Fondo	16
Topografía		Rel. Fte./Fdo.	1:1.2

#### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	
Antejardín	
Uso principal	
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	

#### CONSTRUCCIÓN

+Área privada	-	Área construida	102.4	Área Catastral	Sin información.
Área libre	0	Área lote	102.4	Área inspección	102.4

#### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

#### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

#### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	PISO 1
N° de Sótanos	
Vida Útil	
Vida Remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CLL 18 D N° 89 - 044 APTO 105

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1964

#### Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada de dos pisos con aproximadamente 56 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. la edad es de acuerdo a los títulos, construcción actual con edad inferior según su estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
AREA TERRENO	CASA PRIMER PISO	102.4	M2	\$848,000.00	47.16%	\$86,835,200.00
ÁREA CONSTRUIDA	CASA PRIMER PISO	102.4	M2	\$950,000.00	52.84%	\$97,280,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$184,115,200.00</b>
Valor en letras			Ciento ochenta y cuatro millones ciento quince mil doscientos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$184,115,200.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	6 MESES
<b>Perspectivas de valoración:</b>	Es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valoración del inmueble son medias.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que hay demanda normal en el sector y se encuentra poca oferta comparable.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observan construcciones cercanas en la zona.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble objeto de avalúo corresponde a un Lote de Terreno con la casa de habitación existente usada localizado en el barrio Alta Vista del Municipio de Medellín. El sector cuenta como vía principal la CALLE 18 D. NOTA1: El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles. NOTA: Se encuentra una casa de dos piso con entradas independientes, la cual no se encuentra bajo Régimen de Propiedad Horizontal en títulos,

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$490,000,000	3013754939		140	140	\$2,400,000	\$336,000,000
2	MISMO SECTOR	\$450,000,000	3208589		105	210	\$1,600,000	\$336,000,000
3	MISMO SECTOR	\$450,000,000	311 435 26 76		122	160	\$2,000,000	\$320,000,000
4	Medellín Belén	\$200,000,000	3007772306	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/medellin/belen-det-4870017.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/medellin/belen-det-4870017.aspx</a>	84	120	\$1,000,000	\$120,000,000
Del inmueble					102.4	102.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$154,000,000	\$1,100,000	0.95	1	0.85	0.81	\$888,250
2	\$114,000,000	\$1,085,714	0.95	1	0.85	0.81	\$876,714
3	\$130,000,000	\$1,065,574	0.95	1	0.85	0.81	\$860,451
4	\$80,000,000	\$952,381	0.95	1	0.85	0.81	\$769,048
						PROMEDIO	\$848,615.68
						DESV. STANDAR	\$54,257.28
						COEF. VARIACION	6.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$848,000.00	AREA	102.4	TOTAL	\$86,835,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	102.4	TOTAL	\$102,400,000.00
VALOR TOTAL	\$189,235,200.00					

## Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. Las ofertas cuentan con las siguientes afectaciones: negociación, dinámicas de oferta y demanda y por ubicación dado que las ofertas cuenta con una ubicación significativamente mejor respecto al predio a valuar que se encuentra en freten de vía peatonal con subida en escaleras.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CLL 18 D N° 89 - 044 APTO 105 | Alta Vista | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 6.2228304

**Longitud:** -75.6114767

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6°13'22.189"N

**Longitud:** 75°36'41.316"W

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Nomenclatura del Inmueble

**NOTA:** EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO REGISTRA EN SU FACHADA, LA NOMENCLATURA; SIN EMBARGO SE REVISÓ Y COTEJÓ LA CALLE Y LA CARRERA CON LOS INMUEBLES DEL SECTOR Y LOS COLINDATES; Y EL INMUEBLE SI CORRESPONDE AL IDENTIFICADO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

### Sala



### Comedor



### Cocina



### Patio Interior



### Closet



### Baño Privado



### Habitación 1





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 3



habitación 4



Baño Social 1



## 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 avaluador 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-71268196