



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-98764202

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301		
Barrio	Girardot		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	CRUZ LASTRA CAMILO ANTONIO Y MORENO RUA DORA EMILSEN		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JUAN ENRIQUE CRUZ MORENO

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 **CRUZ LASTRA CAMILO ANTONIO Y MORENO RUA DORA EMILSEN** ubicado en la CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301 Girardot, 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 \$315,674,338.00 pesos m/cte (Trescientos quince millones seiscientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.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	Apartamento	121.07	M2	\$2,555,000.00	97.99%	\$309,333,850.00
Area Privada Libre	Area libre	7.52	M2	\$843,150.00	2.01%	\$6,340,488.00
TOTALES					100%	\$315,674,338

Valor en letras
Trescientos quince millones seiscientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
RAA Nro: AVAL-98635223
C.C: 98635223

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,607,370	Valor del avalúo en UVR	877,513.26
Proporcional	0	315,674,338	Valor asegurable	315,674,338
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El apartamento no cuenta con la nomenclatura interior (301). NOTA: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 002 (Embargo por jurisdicción coactiva), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular y transporte público. Acceso a comercio barrial, cerca al corredor comercial de la Av. 65 y Autopista Norte.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 8962, Fecha escritura: 08/11/2018, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0,</p>			

Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina integral con mesón en acero inoxidable, cajones en la parte superior e inferior, baños enchapados en cerámica con cabinas en vidrio templado.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL

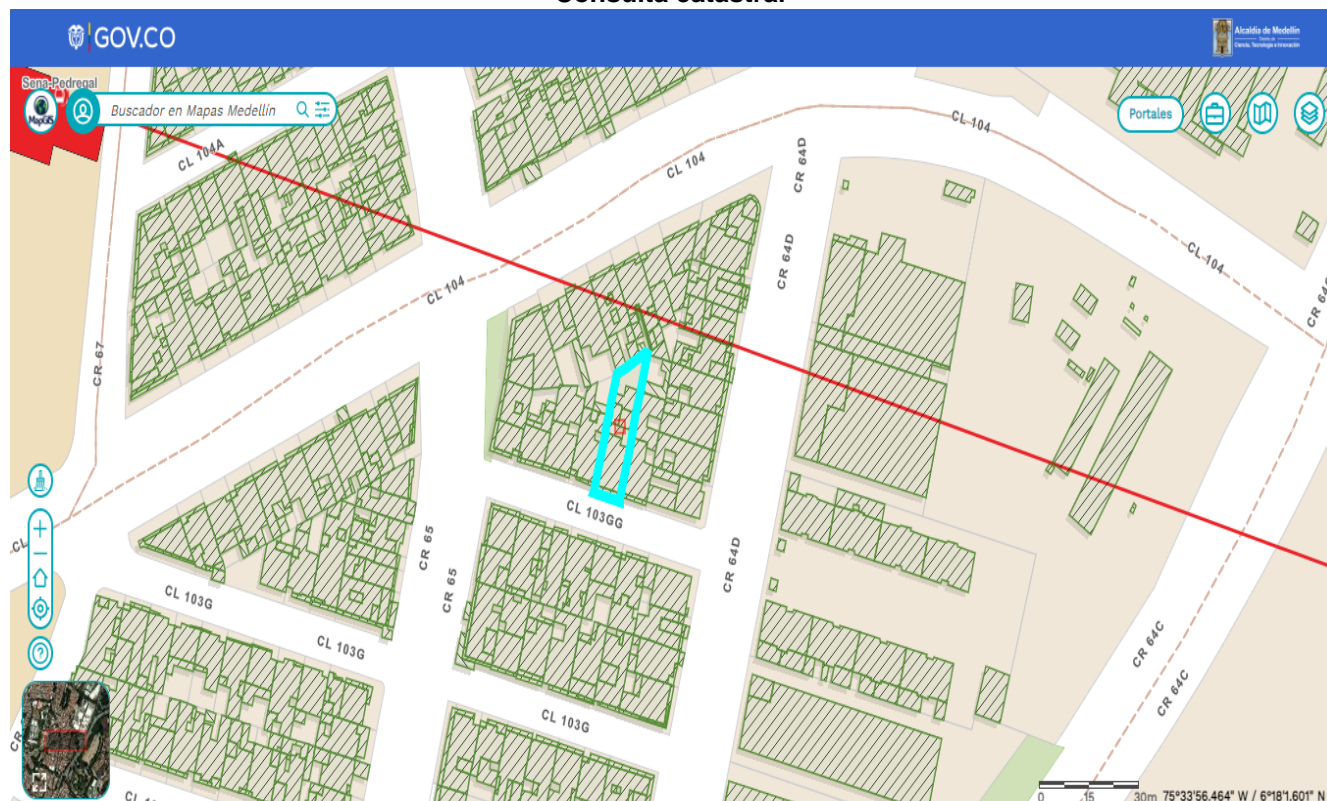
Código	LRCAJA-98764202	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JUAN ENRIQUE CRUZ MORENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	98764202	Teléfono	3176585369
Email	juancruz0326@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CRUZ LASTRA CAMILO ANTONIO Y MORENO RUA DORA EMILSEN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3481237 Y 21743225	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301				
Conjunto	Edificio Cruz Moreno P.H.				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Girardot	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en el Barrio Girardot del Municipio de Medellín. Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, con acceso a comercio barrial, cerca al corredor comercial de la carrera 65 y Autopista Norte, cerca al Sena del Pedregal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

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 PRIVADA</td><td>M2</td><td>121.07</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>7.52</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$184.527.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	121.07	AREA	M2	-	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.52	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$184.527.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	121.07	AREA	M2	-																		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.52	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$184.527.000																		
<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>121.07</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>121.07</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>7.52</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>7.52</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	121.07	AREA PRIVADA VALORADA	M2	121.07	AREA LIBRE MEDIDA	M2	7.52	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.52
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	121.07	AREA PRIVADA VALORADA	M2	121.07																		
AREA LIBRE MEDIDA	M2	7.52	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.52																		
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 objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 8962 del 08-11-2018 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLÍN. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT 048 DE 2014. Amenaza movimientos en masa: Baja																						

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Áreas o Documentos

APARTAMENTO TERCER PISO CALLE 103GG N° 64D-26 (0301): Situado en el tercer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 64D-26(0301), de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín, con un área construida de **121.07 metros cuadrados**, un área libre de **7.52 metros cuadrados**, para un área total privada de 128.59 metros cuadrados y una altura de 2.40 metros, comprendidos por los siguientes linderos: por el frente, con la calle 103GG; por el fondo, con el vacío 1 que al primer piso del edificio, por un costado, con propiedad marcada en su puerta de entrada con el número 64D-36 de la calle 103GG; por el otro, costado en parte con la propiedad marcada en su puerta de entrada con el número 64D-20/18 de la calle 103GG; y en parte con la circulación general del edificio, por el cenit, con techumbre general del edificio y por el nadir con losa de concreto de dominio común, que lo separa del apartamento del segundo piso marcado con el N° 64D-26(0201) de la calle 103GG y en parte con la circulación general del edificio.

COMODIDADES: sala, estudio, comedor, cocina, balcón, 2 baños, 3 alcobas y patio.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8962	EscrituraPH	08/11/2018	18	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5472006	21/05/2024	27.30	0500101020509005 20003901030001	Tercer piso Apartamento 301

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación Nro. 002 (Embargo por jurisdicción coactiva), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

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	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular y transporte público. Acceso a comercio barrial, cerca al corredor comercial de la Av. 65 y Autopista Norte.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	8962		Fecha escritura	08/11/2018	
Notaria escritura	18		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	UN: 1 / PH: 3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	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	0				
Observación	Escritura: 8962, Fecha escritura: 08/11/2018, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	Edificio
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

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

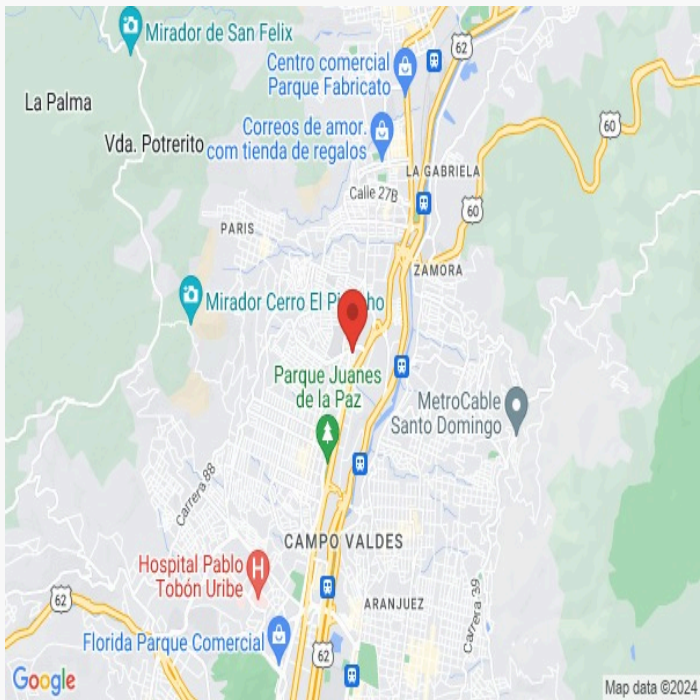
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: 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	El inmueble tiene piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina integral con mesón en acero inoxidable, cajones en la parte superior e inferior, baños enchapados en cerámica con cabinas en vidrio templado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301 | Girardot | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3007205257321015
GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.56507494725851
GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASTILLA	3	\$300,000,000	0.98	\$294,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,672,727.27	3103794579
2	Girardot, Castilla	2	\$265,000,000	0.98	\$259,700,000	0	\$0	0	\$0	\$2,497,115.38	3160279442
3	Girardot, Castilla	3	\$280,000,000	0.98	\$274,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,494,545.45	3142785676
Del inmueble		3		.	.	0		0			

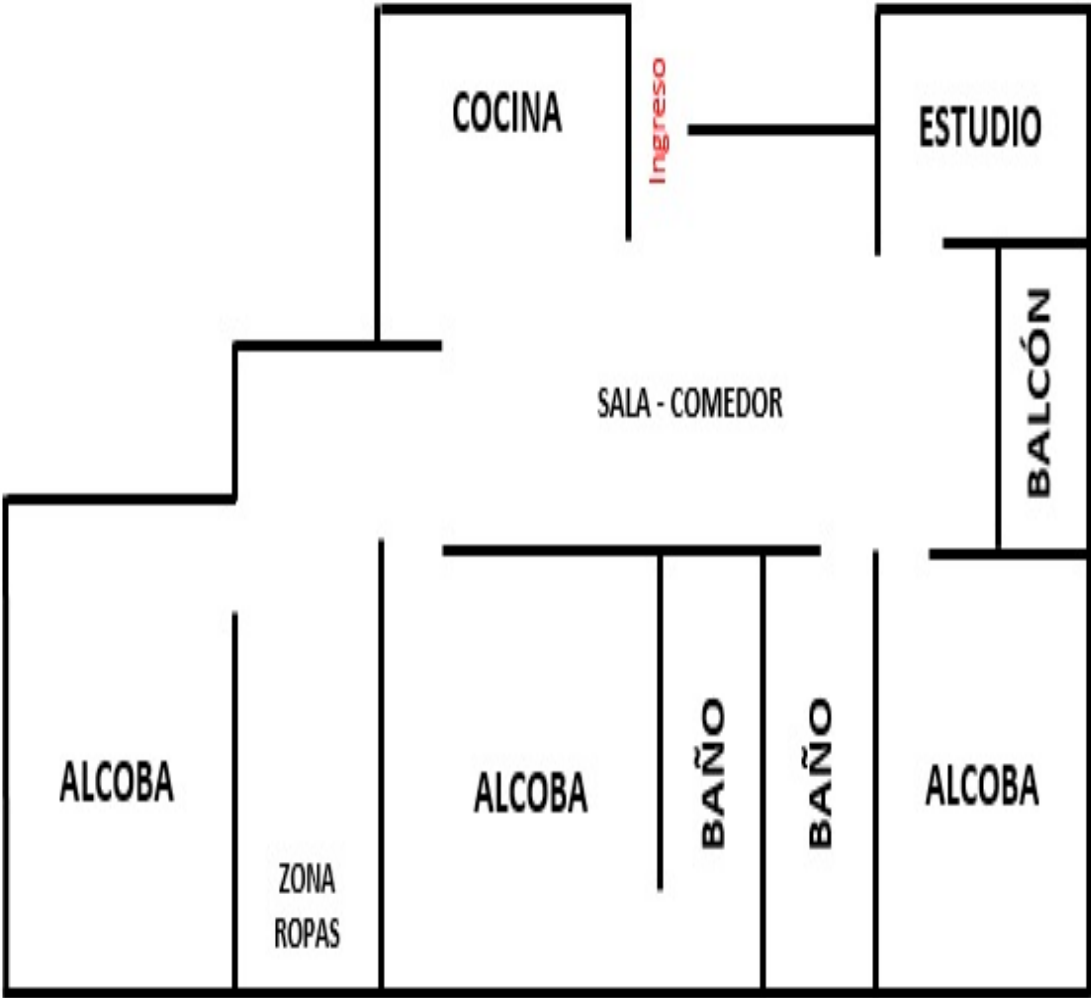
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,672,727.27
2	5	104	104	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,497,115.38
3	15	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,494,545.45
	6 años									
									PROMEDIO	\$2,554,796.03
									DESV. STANDAR	\$102,139.53
									COEF. VARIACION	4.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,656,935.56	TOTAL	\$321,675,188.64
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,452,656.50	TOTAL	\$296,943,122.87
VALOR TOTAL	\$309,333,850.00			

Observaciones:
Enlaces: 1 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/noroccidente/medellin/6042593 2 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bovaca/medellin/10147144 3 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/girardot/medellin/7067573

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



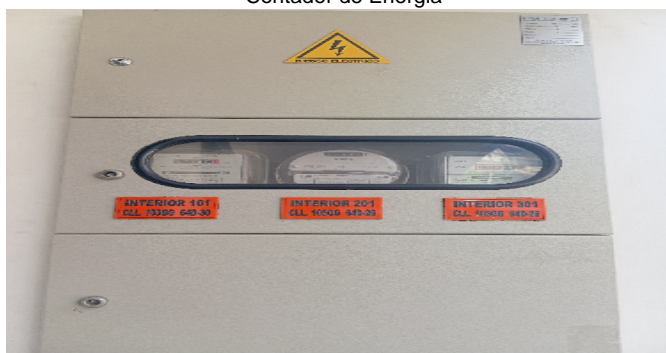
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

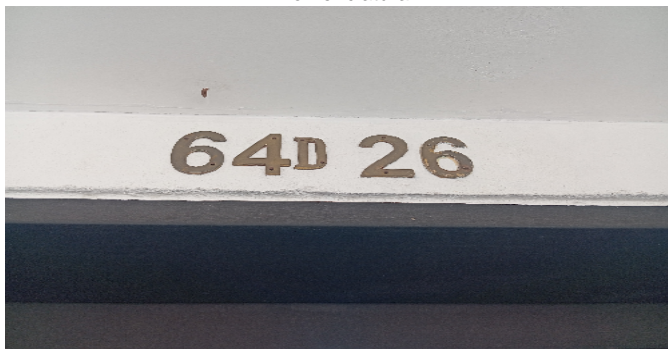


Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



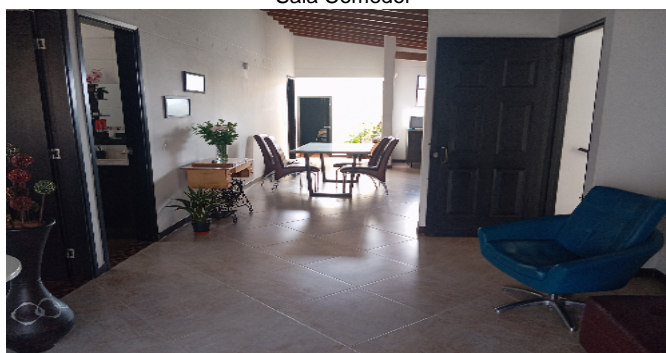
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



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.

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 --- **Etapas:** 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 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 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-98764202



PIN de Validación: d78d0e72



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98835223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98835223.

RAA AVALUO: LRCAJA-98764202 M.I.: 01N-5472006

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suito de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, las en suito de expansión sin plan parcial adoptado, las para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 4



PIN de Validación: d76d0e72

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

Categoría B Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Régimen
Régimen Asociativo

RAA AVALUO: LRCAJA-98764202 M.I.: 01N-5472006

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minas, agricultura, plantación, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría B Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Régimen
Régimen Asociativo



PIN de Validación: d76d0e72


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


Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticipa:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-98764202 M.I.: 01N-5472006

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AL QUE SE REFIERE ESTE CERTIFICADO, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGUÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR - 40 APTO. 1704

Teléfono: 3113138351

Correo Electrónico: carandor60@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo de Bienes muebles (maquinaria y equipo) e Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técnicos

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98595223 B(a) señor(los) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá

Página 3 de 4



PIN de Validación: aB40a72



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



contiene y la que reporta la verificación con el código de base inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aB40a72

El presente avalúo se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA a los seis (06) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-98764202 M.L.: 01N-5472006



Firma:
Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521185094762068

Nro Matrícula: 01N-5472006

Pagina 1 TURNO: 2024-110128

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 08:58:55 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: 08-02-2019 RADICACIÓN: 2019-3091 CON: ESCRITURA DE: 24-01-2019

CODIGO CATASTRAL: AAB0095UFCACOD CATASTRAL ANT: 050010102050900520003901030001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERCER PISO APTO 0301 CON AREA DE AREA CONST 121,07 M2, AREA LIBRE 7,52 M2 CON COEFICIENTE DE 27,30% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.8962 DE FECHA 08-11-2018 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON: CAMILO ANTONIO CRUZ LASTRA Y DORA EMILSEN MORENO RUA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A CONSUELO VASQUEZ MORENO, SEGUN ESCRITURA 2624 DEL 6 DE MARZO DE 2008 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE MARZO DE 2008 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024869. * ADQUIRIO: CONSUELO VASQUEZ MORENO, POR COMPRA A EUNICE DE JESUS VASQUEZ MORENO, SEGUN ESCRITURA 10706 DEL 24 DE AGOSTO DE 2007 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DE 2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024869. * ADQUIRIO: EUNICE DE JESUS VASQUEZ MORENO, POR COMPRA A OLGA OLIVA ZAPATA DE JIMENEZ Y EDILBERTO JIMENEZ MORENO, SEGUN ESCRITURA 2962 DEL 30 DE JUNIO DE 1992 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1992 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024869. * Y POR COMPRA A OFELIA IRENE ZULUAGA DE LOS RIOS, SEGUN ESCRITURA 2430 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2013 NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024870. * ADQUIRIO: OFELIA IRENE ZULUAGA DE LOS RIOS, POR COMPRA A ELIECER DE JESUS VASQUEZ MORENO, SEGUN ESCRITURA 530 28 DE FEBRERO DE 1998 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE MARZO DE 1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024870. * ADQUIRIERON: OFELIA IRENE ZULUAGA DE LOS RIOS Y ELIECER DE JESUS VASQUEZ MORENO, POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, SEGUN ESCRITURA 2215 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 1997 NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE ENERO DE 1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024870. * ADQUIRIERON: OFELIA IRENE ZULUAGA DE LOS RIOS Y ELIECER DE JESUS VASQUEZ MORENO, POR COMPRA A OLGA OLIVA ZAPATA DE JIMENEZ Y EDILBERTO JIMENEZ MORENO, SEGUN ESCRITURA 1684 DEL 21 DE ABRIL DE 1993 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1993 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5024870. * ADQUIRIERON: OLGA OLIVA ZAPATA DE JIMENEZ Y EDILBERTO JIMENEZ MORENO, EN MAYOR EXTENSIONN POR COMPRA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN ESCRITURA 6852 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1986 NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE MARZO DE 1972 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-424685. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. *** PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 8962 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2018 NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 2019, CAMILO ANTONIO CRUZ LASTRA Y DORA EMILSEN MORENO RUA, CANCELON EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 5401 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1989 NOTARIA 3 DE MEDELLIN EN LOS FOLIOS DE MATRICULA NUMERO 01N-5024869 Y 01N-5024870 CANCELANDOSE Y QUEDANDO SIN VIGENCIA JURIDICA Y LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 01N-424685 RETOMO SU VIGENCIA JURIDICA, LA CUAL HOY ES OBJETO DE NUEVO REGLAMENTO. V.E.S.V. (08-02-2019).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 103GG 64D-26 EDIFICIO CRUZ MORENO P.H. TERCER PISO APTO 0301

[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240521185094762068

Nro Matrícula: 01N-5472006

Pagina 3 TURNO: 2024-110128

Impreso el 21 de Mayo de 2024 a las 08:58:55 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-110128

FECHA: 21-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública