



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$315,674,338</b>

Valor en letras

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

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	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, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> 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><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> 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><b>Propiedad horizontal:</b> 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 ropa: 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

<b>Código</b>	LRCAJA-98764 202	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JUAN ENRIQUE CRUZ MORENO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	98764202	<b>Teléfono</b>	3176585369
<b>Email</b>	juancruz0326@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	CRUZ LASTRA CAMILO ANTONIO Y MORENO RUA DORA EMILSEN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3481237 Y 21743225	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 103GG # 64D - 26 INT 0301				
<b>Conjunto</b>	Edificio Cruz Moreno P.H.				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Girardot	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO</b>: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

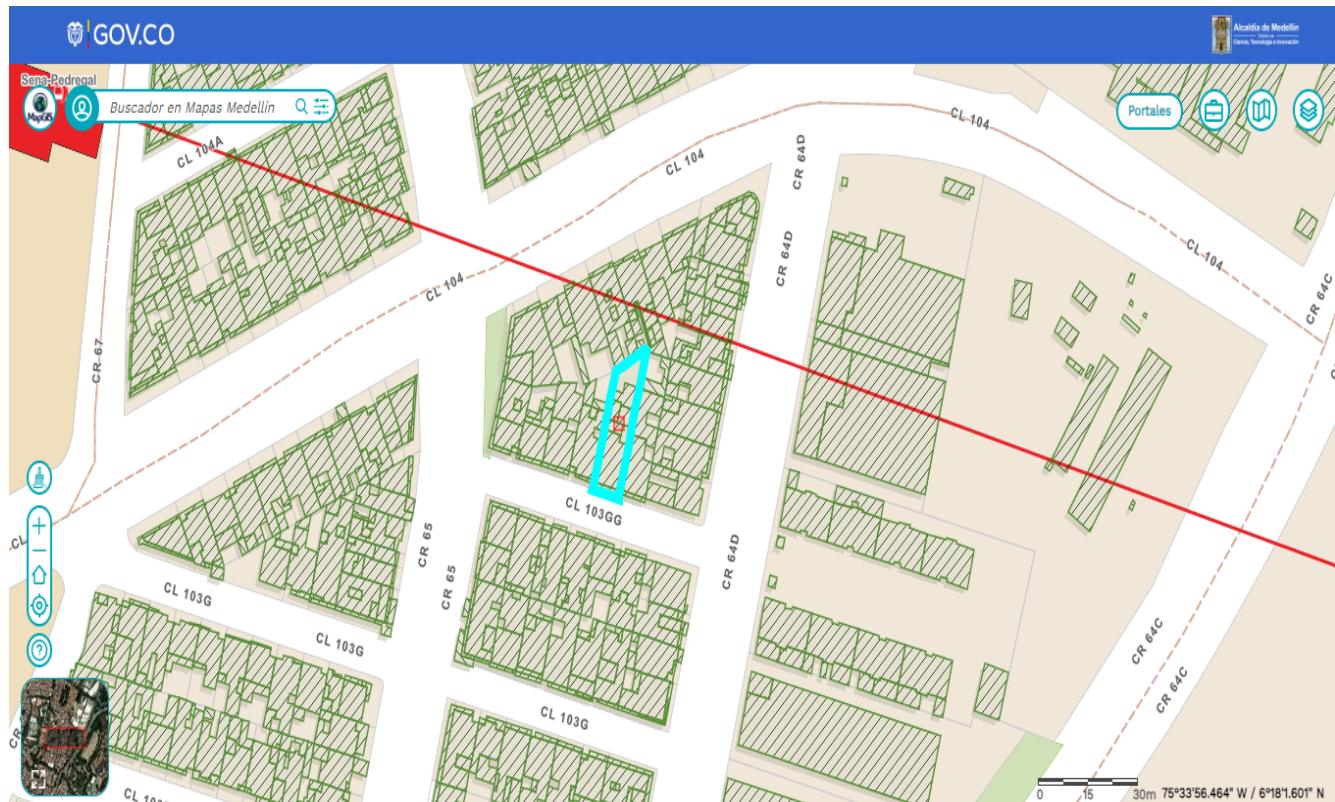
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	121.07	AREA	M2	-
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.52	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$184.527.000

ÁREAS 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

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 8962 del 08-11-2018 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLÍN. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT 048 DE 2014. Amenaza movimientos en masa: Baja

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral



### Areas 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 numero 64D-36 de la calle 103GG; por el otro, costado en parte con la propiedad marcada en su puerta de entrada con el numero 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			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	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
<b>Observación:</b>	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

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	8962		<b>Fecha escritura</b>	08/11/2018	
<b>Notaria escritura</b>	18		<b>Ciudad escritura</b>	Medellín	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	UN: 1 / PH: 3	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	Edificio
<b>Año construcción</b>	2018	<b>Edad Inmueble</b>	6 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100 %		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	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

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

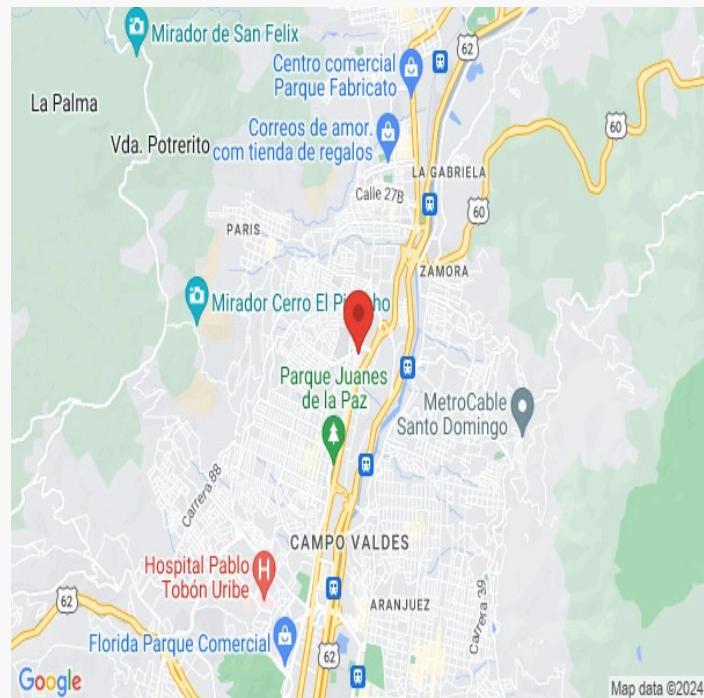
## ACABADOS

	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	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 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
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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	<b>POR Mt2</b>	\$2,656,935.56	<b>TOTAL</b>	\$321,675,188.64
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,452,656.50	<b>TOTAL</b>	\$296,943,122.87
VALOR TOTAL	\$309,333,850.00			

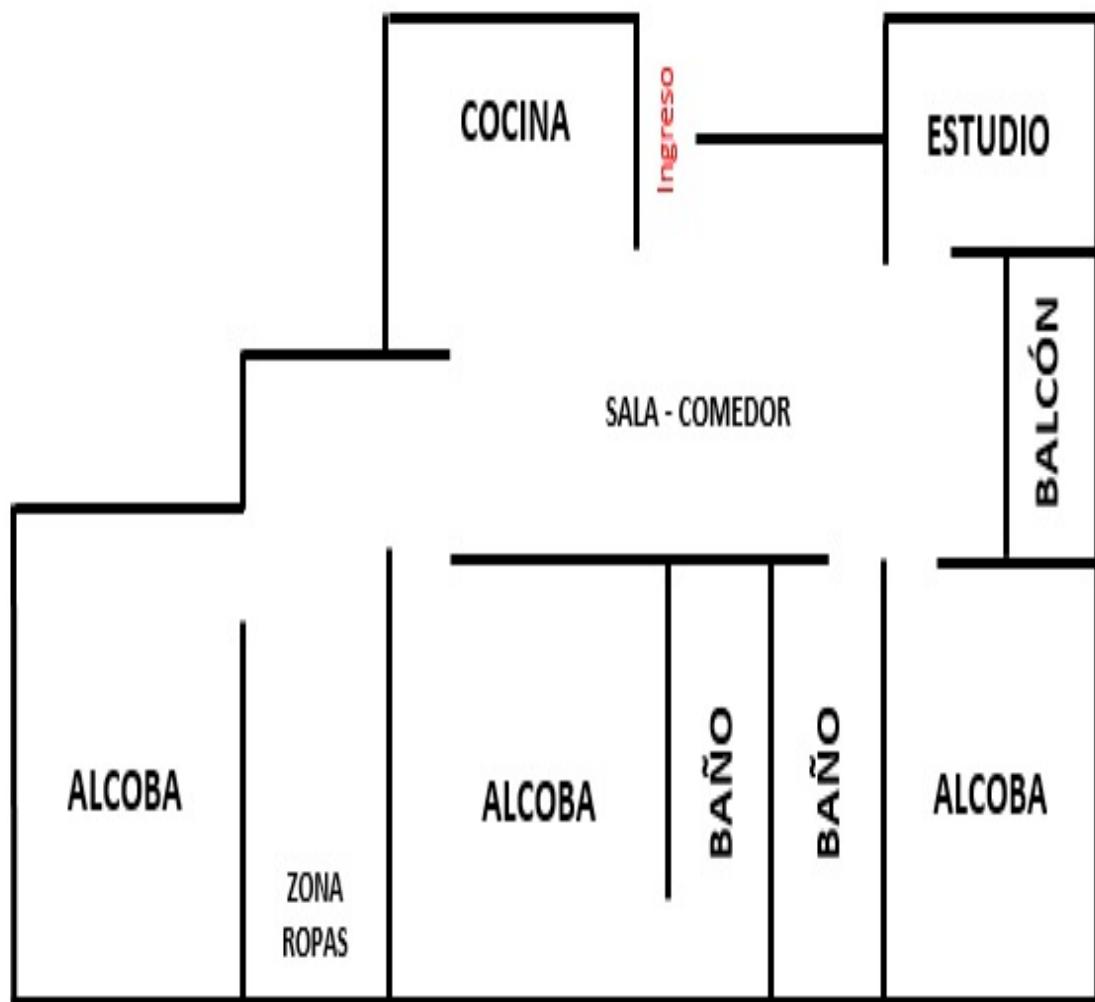
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/departamento-en-venta/noroccidente/medellin/6042593>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/departamento-en-venta/bovaca/medellin/10147144>3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/departamento-en-venta/girardot/medellin/7067573>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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

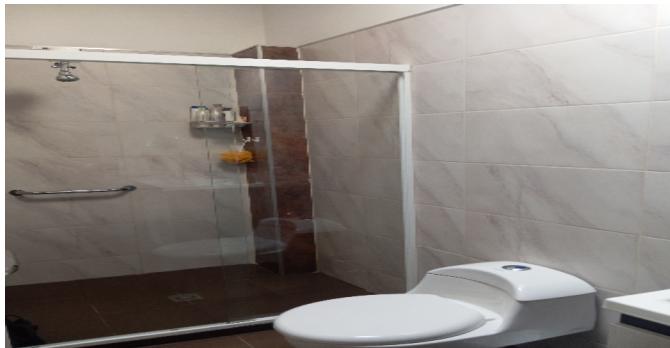
Estudio



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 --- 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 valuaria 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 valuaria 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 LRCAJA-98764202**



PIN de Validación: 0808352202



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 88835220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-88835220.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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  
26 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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  
26 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2018

Regímenes  
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: d6d0b672



Registro Aduanero de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

### Categoría B: Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

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

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, turbinas, motores, plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de transformación, estructura 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, ruedas, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina, y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

### Categoría B: Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros

### Categoría 10: Semejantes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
12 Sep 2019

Regímenes  
Regímenes Aduaneros



PIN de Validación: 01IN-5472006

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos vigencia 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.NA, en la categoría Inmuebles Rurales vigencia 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.: 01IN-5472006**

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AVALUADOS 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:

Nombre: CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN

Apellido: RENDON PULGARIN

Teléfono: 3119138351

Correo Electrónico: cra.rondon@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación  
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) a Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técni-areas.

### 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(s) señor(es) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 88695223 El(s) señor(es) CARLOS ALBERTO RENDON 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil 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 así



PIN de Validación: 61840072



contando y la que reporta la verificación con el código de barra inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Asesores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

61840072

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



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Humberto Salcedo Pizano  
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**

Página 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 : %

**SND** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### 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 EXTENSION 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





## 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

Página 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 LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR



GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública