



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039623575

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER IVAN LOPEZ HENAO			FECHA VISITA	04/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1039623575			FECHA INFORME	05/09/2024
DIRECCIÓN	CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2			EDAD (AÑOS)	38 años
BARRIO	MANRIQUE - SANTA INES			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ				
IDENTIFICACIÓN	1128461299				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CANO CORREA MAYRA ALEJANDRA			
NUM. ESCRITURA	632 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	27	FECHA 30/06/2017
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050010101030400380047901020001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD				

M. INMOB.	N°
01N-439381	AP INT. 0201

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Barrio Manrique-Santa Ines, se encuentra a 70 m de I.E. Gabriel Restrepo Moreno y a 300 m de Parque San Blas.

**Al inmueble se llega así:** Por vía principal Carrera 39, Se toma la Calle 84 y gira en Carrera 39A hasta llegar a Calle 85, vías con pavimento y alumbrado público.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 85,946,400

## VALOR ASEGUARABLE \$ COP 85,946,400

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota Nomenclatura: En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento. Desde instalarlas y contactarnos para nueva visita, 3002283135.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

## NOMBRES Y FIRMAS



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ  
GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299  
RAA: AVAL-1128461299



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 4693 del 08-09-1986 NOTARIA 4. De MEDELLÍN

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.26	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	49.26	AVALUO	PESOS	62.886.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.10	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.14	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.26
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.88	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.10

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201 | MANRIQUE - SANTA INES | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4693 , fecha: 08/09/1986, Notaría: 4 y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos	Regular	mas de 500	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1986

## Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP INT. 0201	49.26	M2	\$1,730,000.00	99.15%	\$85,219,800.00
Area Privada Libre	Balcón	2.10	M2	\$346,000.00	0.85%	\$726,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$85,946,400</b>
Valor en letras	Ochenta y cinco millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$85,946,400**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

14

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** Barrio Manrique-Santa Inés, se encuentra a 70 m de I.E. Gabriel Restrepo Moreno y a 300 m de Parque San Blas. **Al inmueble se llega así:** Por vía principal Carrera 39, Se toma la Calle 84 y gira en Carrera 39A hasta llegar a Calle 85, vías con pavimento y alumbrado público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota Nomenclatura: En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

**Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. En el Certificado de Tradición y Libertad no registra coeficiente de coopropiedad.**

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

**Entorno:** Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: parcialmente urbanizadas con pavimento en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4693 , Fecha escritura: 08/09/1986, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

**Acabados:** pisos en baldosa de cemento, paredes y cubierta en pañete y pintura, baño sencillo con piso en baldosa de cemento y muros en cerámica sin lavamanos ni división de zona húmeda, cocina semi-integral con extractor, mesón de aluminio, y gabinetes en madera triplex en buen estado de conservación.

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Inmueble en venta en piso 1 con 44 m2, 2 alcobas, acabados basicos - CL 108 # 43 - 25	1	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$	0	\$	\$1,835,227.27	3147466000
2	Inmueble en venta en piso 3 con 52 m2, 2 alcobas, acabados Medios- CL 101 # 48A - 64	3	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$	0	\$	\$1,735,576.92	(604) 4442949
3	Inmueble en venta en MEDELLIN - ZONA 1 CENTRO MEDELLIN Buenos aires - la candelaria Código 28547 Casa en venta en el barrio MANRIQUE. ubicado en el piso N° 1, la cocina es Integral, piso en Ceramica	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,293,103.45	(604) 4442949
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	30	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,835,227.27
2	15	52	52	1	1.0	1.0	1.0	1.00	1	\$1,735,576.92
3	30	58	58	0.95	1.0	1.0	0.95	0.95	0.86	\$1,966,049.57
	<b>38 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,845,617.92</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$115,587.13</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.26%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,961,205.05	<b>TOTAL</b>	\$96,608,960.80
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,730,030.79	<b>TOTAL</b>	\$85,221,316.68
VALOR TOTAL		\$85,219,800.00		

Observaciones:

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a inmuebles de sectores similares, y concuerdan en el rango de edad, dependencias y áreas. Por lo tanto, se consideran las muestras acordes y representativas. Se castiga oferta 3 por acabados y ubicación dado que es superior al inmueble objeto de avalúo. Dado que el inmueble objeto de avalúo se encuentra con una edad superior a las ofertas encontradas y las ofertas 2 y 3 cuentan cerámica y un entorno mejor, se opta por el valor mínimo. \$ 1,730,000

Enlaces:

1.<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191223276>

2.<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10857415>

3.<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-medellin-santa-ines-2-habitaciones-1-banos/2895-M4715510>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201 | MANRIQUE - SANTA INES |  
Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

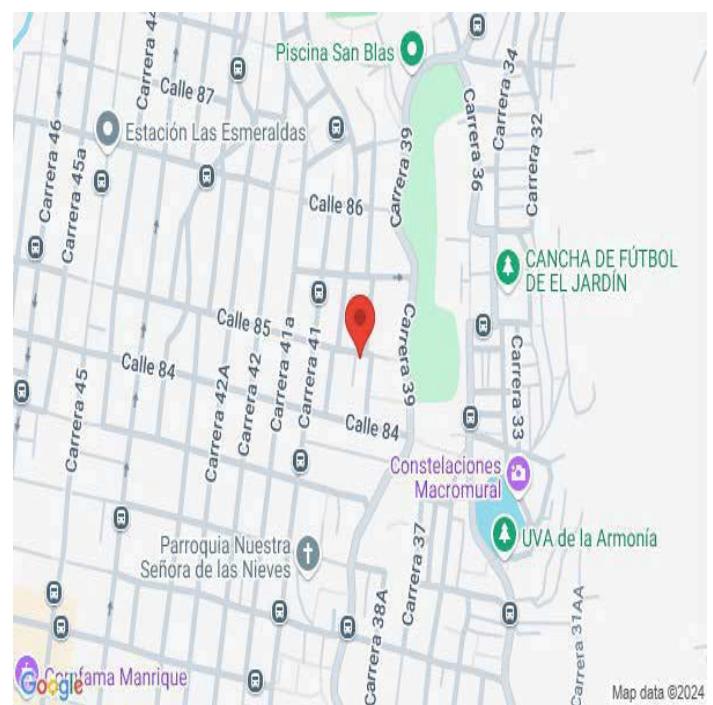
**Latitud:** 6.276098156315352

**Longitud:** -75.54841189101414

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 16' 33.9528''

**Longitud:** 75° 32' 54.2826''



Map data ©2024

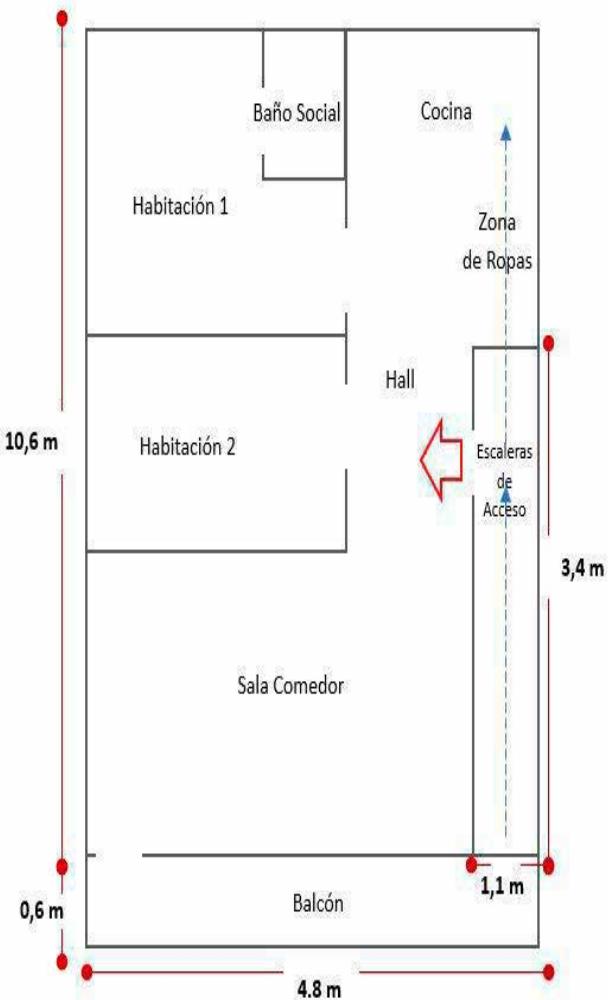
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 85 # 39A 19 INT. 0201

AC: 49,26 m<sup>2</sup>

AL: 2,10 m<sup>2</sup>



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura

Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el Edificio P.H. no cuenta con la nomenclatura Principal instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS General

Caja de Brekes



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



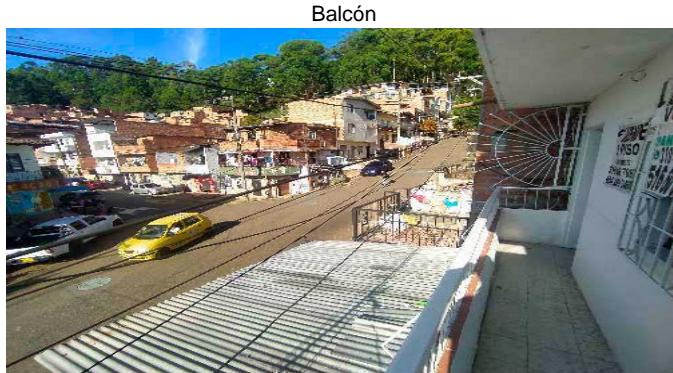
Balcón



Balcón



## FOTOS General



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## **Consulta Catastral y/o Predial**

Calle 85 # 39A 19 INT. 0201

Pórtales

Herramientas

Identificar

Imprimir

Medir

Proyectar

Capturar coordenadas

Ir a

Identificar

Seleccionar punto:

Seleccionar elementos de:

Barrios y Veredas (1)

Atributo	Valor
CODIGO	0304
Barrio	Santa Inés
NOMBRE_COMU...	Manrique
Barrio o Vereda	Barrio
Shape	Polygon
ÁREA (m <sup>2</sup> )	348261.986085
PERÍMETRO (m)	2601.619357

1 / 1

Acercar

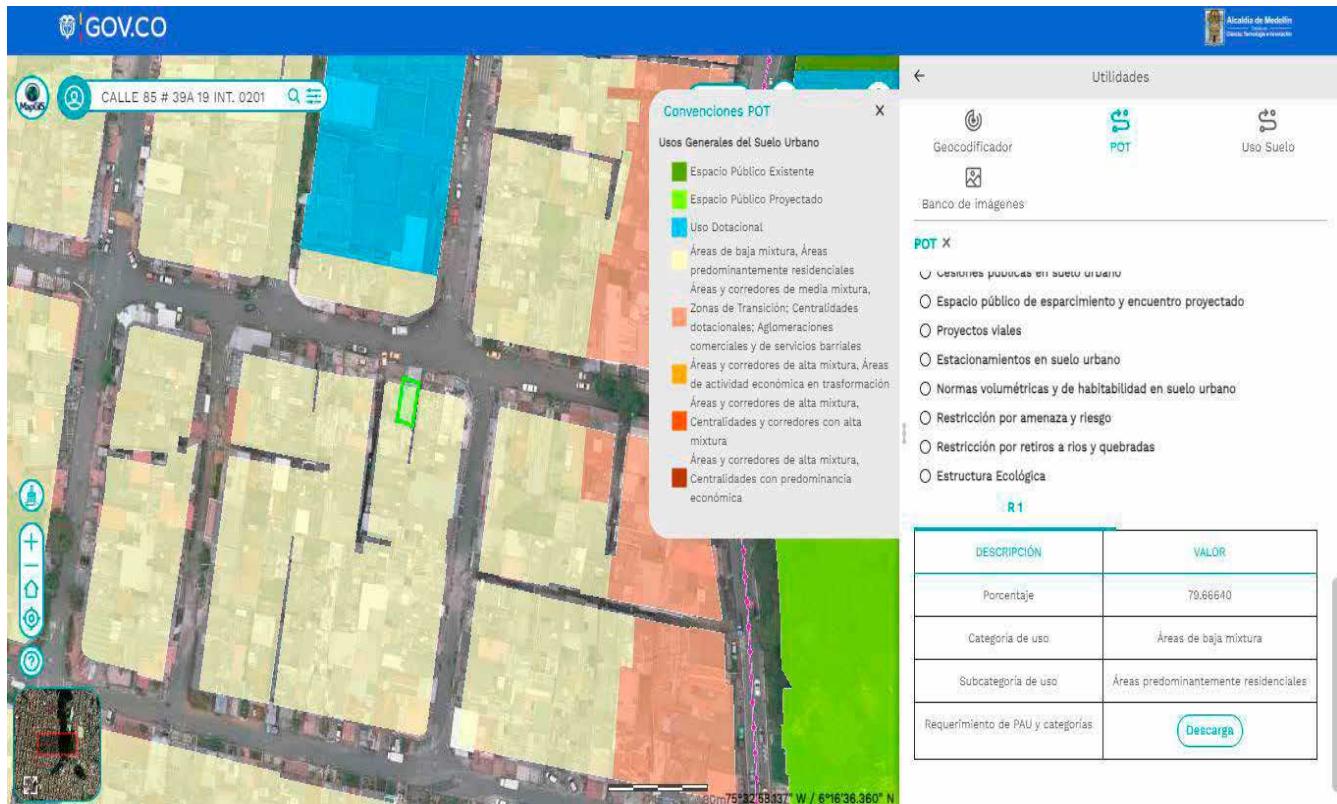
## **Consulta Catastral y/o Predial**

The screenshot shows a satellite map of a residential area in Medellín, Colombia. A specific location is highlighted with a purple box. The map includes labels for streets (Calle 85, Carrera 39A) and property numbers. On the right, a sidebar provides identification tools and a detailed table for the highlighted location:

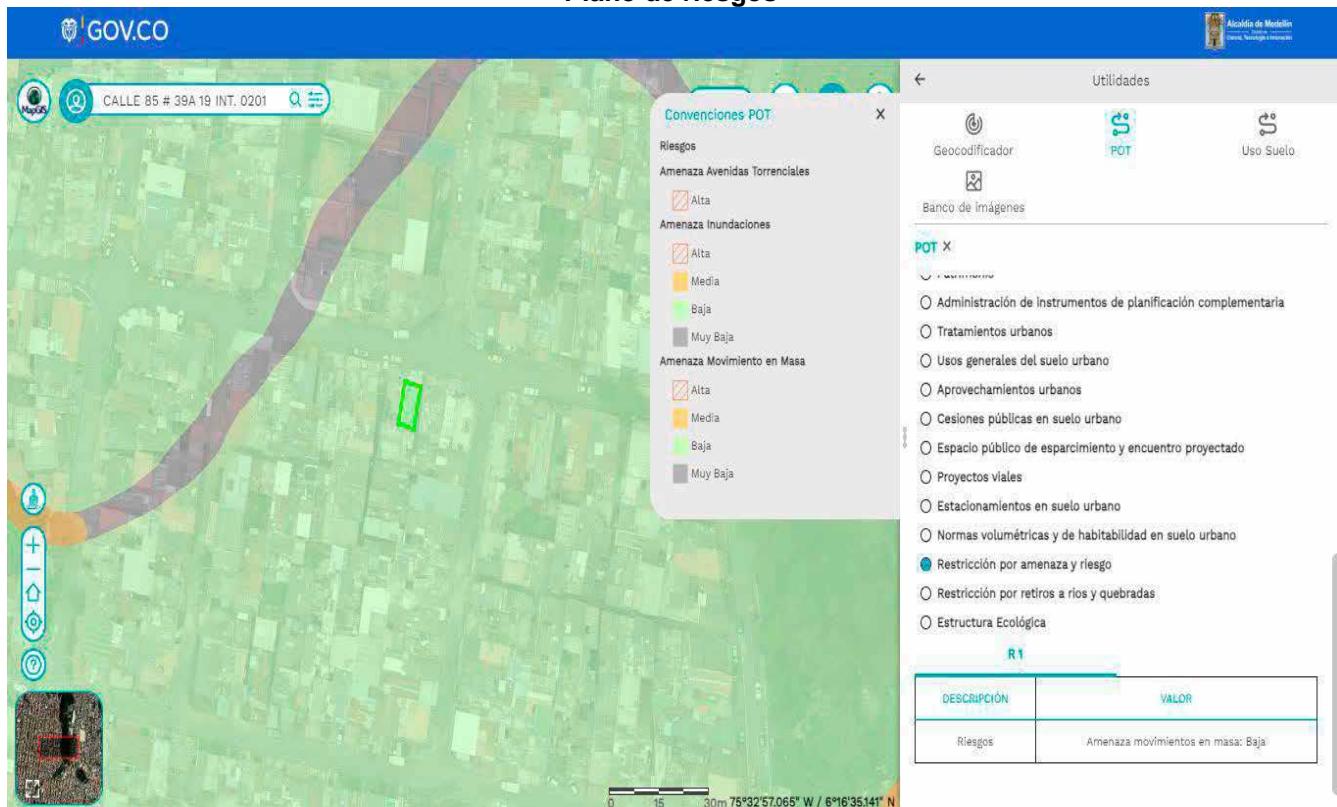
VÍA	CL 85
TIPO_CRUCE	Carrera
NUMERO_CRUCE	39
APENDICE_CRUCE	A
ORIENTACION_CRUCE	Null
NUMERO_PLACA	19
INTERIOR	Null
PLACA	39A-19

Below the table, there are buttons for 'Acercar' (Zoom In) and 'Añadir' (Add). The bottom right corner shows coordinates: 75°32'55.118" W / 6°16'33.301" N.

## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano de riesgos



### Areas o Documentos

**APARTAMENTO NÚMERO 201**, situado en el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, barrio Campo Valdés, calle 85, distinguido en puerta de entrada con el número 39 A-19/201, con un área libre de 2.10 metro cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos (extraídos del título antecedente aportado por los interesados).

### Por el Norte, con la calle 85; por el Sur con propiedad de Carlos E. Restrepo; por el Oriente con propiedad de Enriqueta Cardona, por el Occidente con propiedad de Carlos E. Restrepo; por la parte de abajo con losa o plancha de concreto que lo separa del local del primer piso Nro. 39 A-19 y por la parte de encima con plancha o losa de concreto que lo separa del tercer piso Nro. 39 A-19/301###.

**Parágrafo primero:** este inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según consta en la escritura pública número cuatro mil seiscientos noventa y tres (4.693) de fecha ocho (08) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Cuarta (4<sup>a</sup>) del Círculo de Medellín (que en la parte pertinente se protocoliza en copia auténtica con la presente escritura pública).

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829398099805783

Nro Matrícula: 01N-439381

Página 1 TURNO: 2024-185526

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 03:10:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 25-09-1986 RÁDICACIÓN: 1986-63954 CON: CERTIFICADO DE: 25-09-1986

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0022XAUF COD CATASTRAL ANT: 050010101030400380047901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA N. 4693 DE SEPTIEMBRE 8/86 NOTARIA 4., DE MEDELLIN, ANOTACION 001, AREA CONSTRUIDA 49.26 MTS. Y UNA LIBRE DE 2.10 MTS.2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 sufren 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 él 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-1039623575**



PIN de Validación: c4320b5e

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c4320b5e

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

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

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

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

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



PIN de Validación: c4320b5e



### PIN DE VALIDACIÓN

**c4320b5e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1039623575 M.I.: 01N-439381





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829398099805783

Nro Matrícula: 01N-439381

Página 2 TURNO: 2024-185526

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 03:10:41 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

##### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTA/EDA GRAJALES LEON DE JESUS

A: ALVAREZ DE ARIZA RUBIELA ROSA

CC# 32440420 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-09-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4693 del 08-09-1986 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

##### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALVAREZ DE ARIZA RUBIELA ROSA

A: CASTA/EDA GRAJALES LEON DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-09-1988 Radicación: 1988-29088

Doc: ESCRITURA 4022 del 07-09-1988 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

##### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CASTA/EDA GRAJALES LEON DE JESUS

A: ALVAREZ DE AREIZA RUBIELA ROSA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-03-1995 Radicación: 1995-7563

Doc: ESCRITURA 5283 del 14-12-1990 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

##### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALVAREZ DE ARIZA RUBIELA

A: CANO PARRA FRANCISCO JAVIER

CC# 71608666 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2009-14315

Doc: OFICIO SNN del 30-03-2009 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

##### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE TRANSPORTES Y TRANSITO

A: CANO PARRA FRANCISCO JAVIER

CC# 71608666 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-04-2010 Radicación: 2010-13494

Doc: OFICIO 34JAS del 18-03-2010 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE COBRO COACTIVO





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240829398099805783

Nro Matrícula: 01N-439381

Página 4 TURNO: 2024-185526

Impreso el 29 de Agosto de 2024 a las 03:10:41 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: 2024-185526

FECHA: 29-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública