



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019012991

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	HANS LUDWING SANCHEZ BARRERA			FECHA VISITA	09/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1019012991			FECHA INFORME	10/09/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 42D # 108 - 62, PRIMER PISO APARTAMENTO EDIFICIO CORREA MANCO P.H			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	34 años
BARRIO	Popular			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ				
IDENTIFICACIÓN	1128461299				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOPEZ MANCO KELY LISDEY			
NUM. ESCRITURA	4695 Escritura De #NOTARIA	18	FECHA	16/07/2024
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Antioquia
CIUDAD	Medellín		DEPARTAMENTO	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CORREA MANCO P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.84%			

M. INMOB.	Nº
01N-5533856	PRIMER PISO APARTAMENTO

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Popular, se encuentra a 120 m de Iglesia Pentecostal Popular 1, a 270 m de UVA Popular 1 y a 350 m de Estación Metro-Cable Popular.

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 108 y gira en Carrera 42D vías con pavimento y alumbrado público

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 68,510,000

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 68,510,000

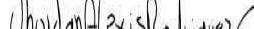
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## 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

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 11851 del 29-12-2022 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT-Acuerdo 48 de 2014.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.9	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	51751000
AREA PRIVADA	M2	42.16			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.74			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.16

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 42D # 108 - 62, PRIMER PISO APARTAMENTO EDIFICIO CORREA MANCO P.H | Popular | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 11851, fecha: 22/12/2022, Notaría: 18 y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

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

Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	66
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1990

**Comentarios de estructura**

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	Apartamento	42.16	M2	\$1,625,000.00	100.00%	\$68,510,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$68,510,000</b>
Valor en letras		Sesenta y ocho millones quinientos diez mil Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL**                    **\$68,510,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

### SALVEDADES

**General: Inmueble ubicado en:** Barrio Popular, se encuentra a 120 m de Iglesia Pentecostal Popular 1, a 270 m de UVA Popular 1 y a 350 m de Estación Metro-Cable Popular. **Al inmueble se llega así:** Se toma la Calle 108 y gira en Carrera 42D vías con pavimento y alumbrado público Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** 1) En momento de visita técnica, el inmueble se encuentra completamente construido, verificando el área de zona de ropas, corresponde al área libre registra en documentos como patio 1, y se encuentra con cubierta de placa de concreto impermeabilizada. 2) La propietaria manifiesta que la edad del inmueble es de más de 30 años, a lo cual se corrobora con imágenes satelitales, placa, nomenclatura antigua, contador de acueducto que data de 1990 y entorno, y es consistente a lo que informa. Ella indica que se realizó un proceso de constitución de propiedad horizontal en el 2022, pero que la mamá compró el inmueble hace más de 20 años, el cual se encontraba englobado como una sola unidad predial.

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

**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: 11851, Fecha escritura: 22/12/2022, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Pisos en Cemento pulido, Paredes y Cubierta en Pañete y Pintura, Baño Sencillo con piso y muros en cerámica, Cocina sencilla, mesón en concreto y cerámica, y gabinete superior sencillo en Madera en buen estado de conservación.

### 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 10B # 43 - 25	3	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$		\$	\$1,835,227.27	(604) 4442949
2	Inmueble en venta en piso 3 con 52 m2, 2 alcobas, acabados Medios- CL 101 # 48A - 64	1	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$		\$	\$1,735,576.92	3147466000
3	Inmueble en venta en piso 2 con 49 m2 en Manrique Santa Ines, 2 alcobas, acabados basicos - CL 85 # 39A - 19	2	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$		\$	\$1,647,959.18	3226339907
<b>Del inmueble</b>		<b>1</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	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,743,465.91
2	15		52	0.95	0.95	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,566,358.17
3	38		49	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,565,561.22
	34 años									
								PROMEDIO	\$1,625,128.43	
								DESV. STANDAR	\$102,484.04	
								COEF. VARIACION	6.31%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,727,612.47	<b>TOTAL</b>	\$72,836,141.69
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,522,644.40	<b>TOTAL</b>	\$64,194,687.80
VALOR TOTAL	\$68,515,396.48			

Observaciones:

Se homogeneizan las 3 ofertas por acabados dado que se encuentran con pisos en cerámica, cocinas y baños con mejores acabados, además se homogeneiza la oferta 2 dado que es menor en edad al inmueble objeto de avalúo.

## Enlaces:

1.-<https://www.lincaralz.com.co/casa-en-venta/191223276>2.-<https://www.lincaralz.com.co/apartamento-en-venta/10857415>3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1467612459-apartamento-en-venta-manrique-las-granjas-49-mt-JM#polycard\\_client-search-nordic&position=22&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=e97dc3a6-c6e9-4b82-b398-d09851387185](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1467612459-apartamento-en-venta-manrique-las-granjas-49-mt-JM#polycard_client-search-nordic&position=22&search_layout=stack&type=item&tracking_id=e97dc3a6-c6e9-4b82-b398-d09851387185)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 42D # 108 - 62, PRIMER PISO APARTAMENTO  
EDIFICIO CORREA MANCO P.H | Popular | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

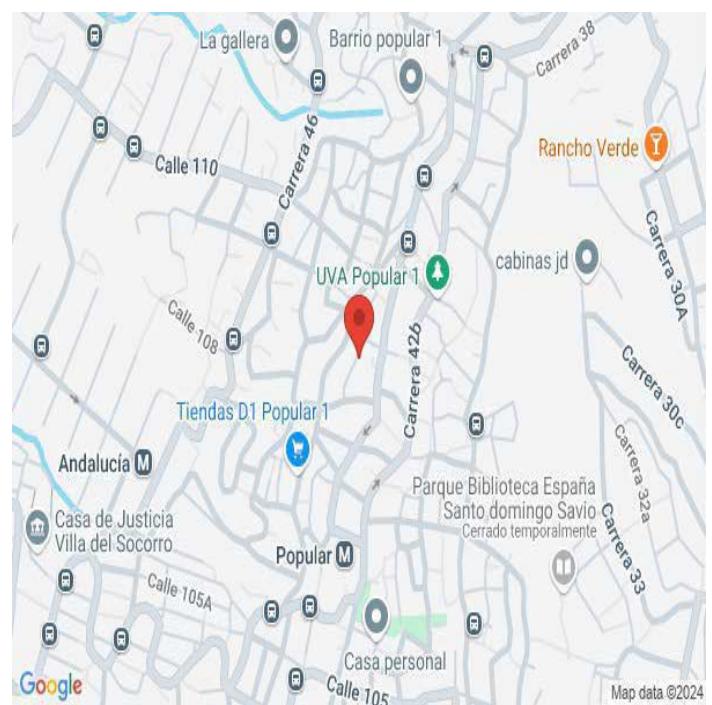
Latitud: 6.2975221169619475

Longitud: -75.54792651850471

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17' 51.0786''

Longitud: 75° 32' 52.5372''



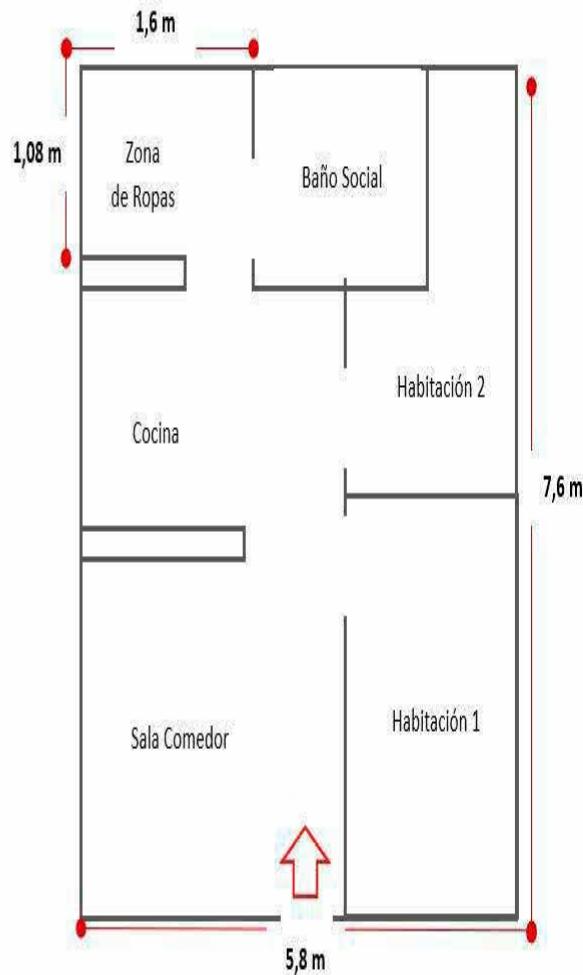
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CARRERA 42D # 108 - 62, PRIMER PISO

Área Privada Registrada: 42,16 m<sup>2</sup>

Área Libre Registrada: 1,74 m<sup>2</sup>



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Caja de Brekes



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana			
CBML:	01030210014		
Comuna - Corregimiento:	01 - Popular	Barrio - Vereda:	0103 - Popular
<b>Nota:</b> * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			
Informe Ubicación Urbana			
	Informe Ubicación Urbana		

## Consulta Catastral y/o Predial

# Estacionamientos en suelo urbano

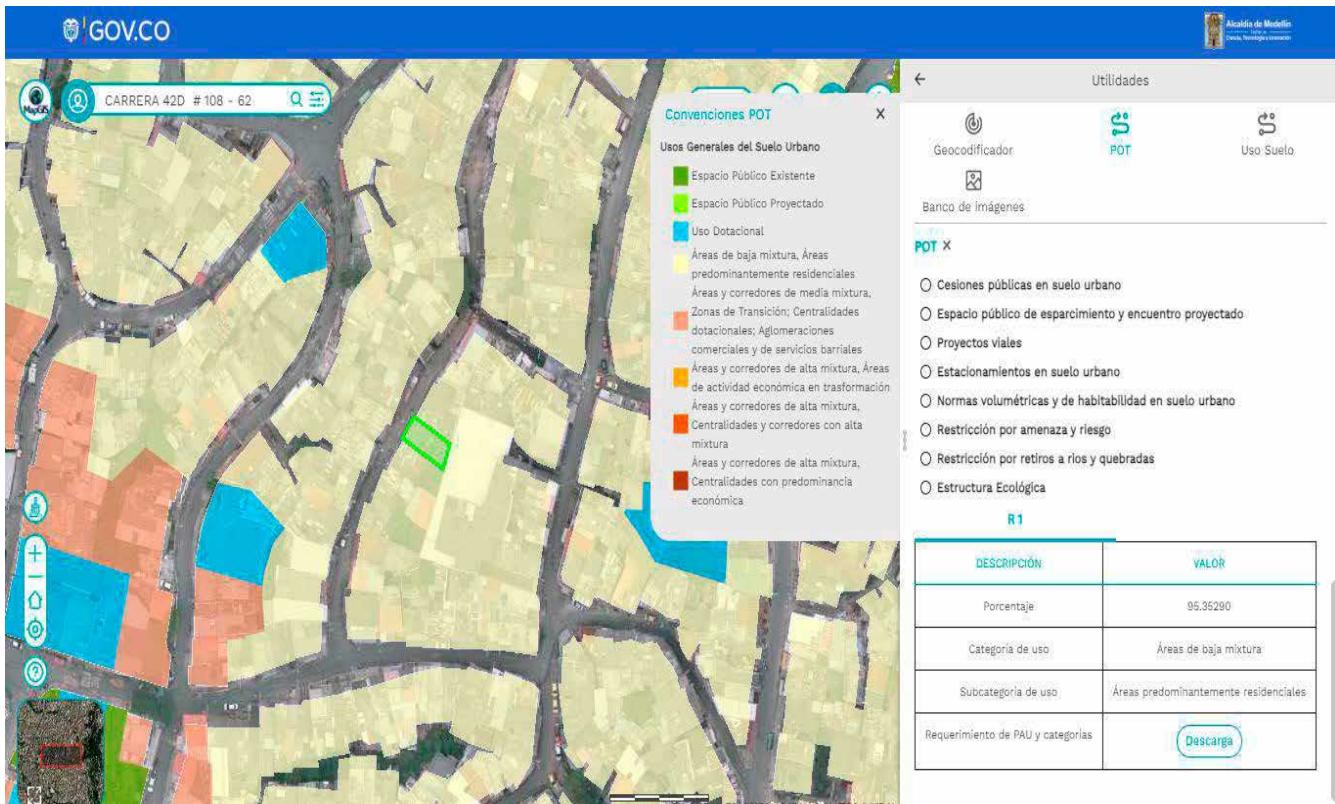
Estrato

2

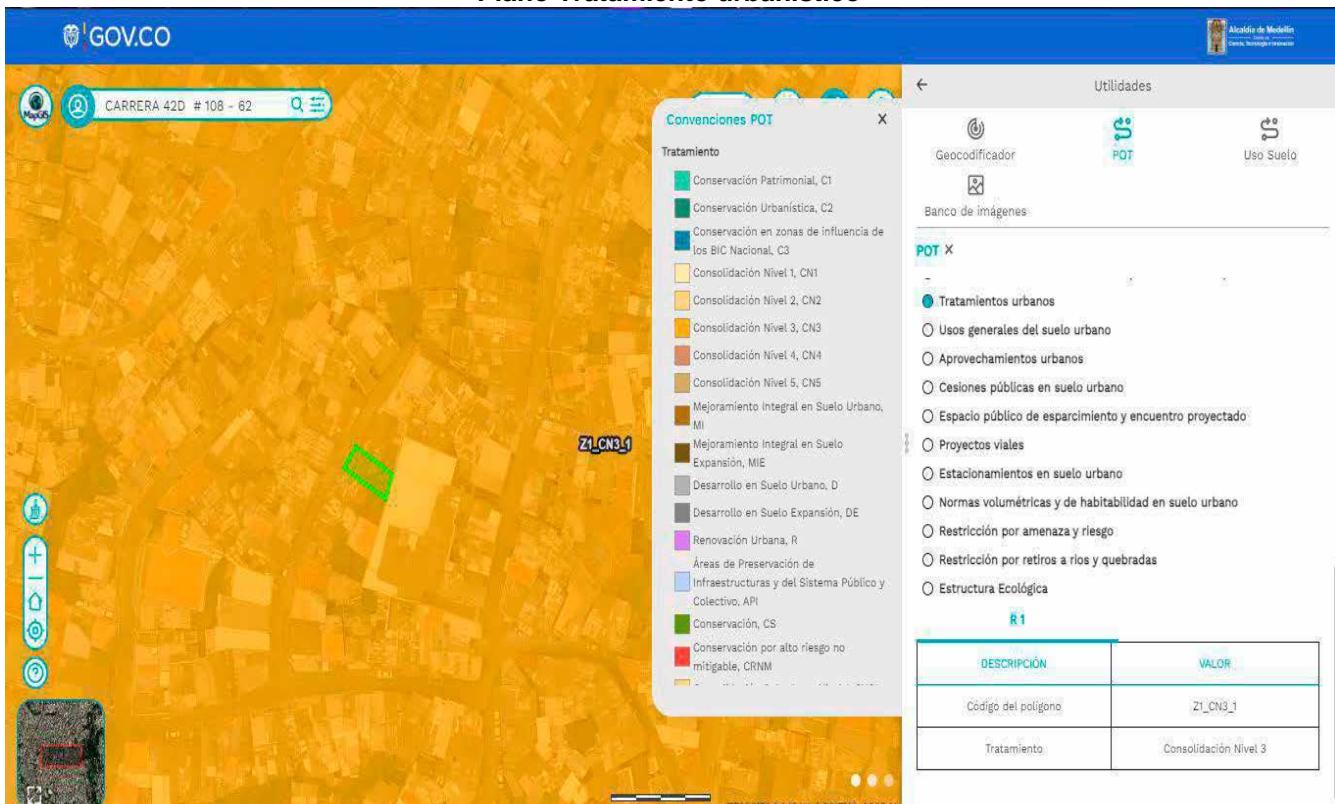
Norma de Parqueaderos

[Ver Reporte](#)

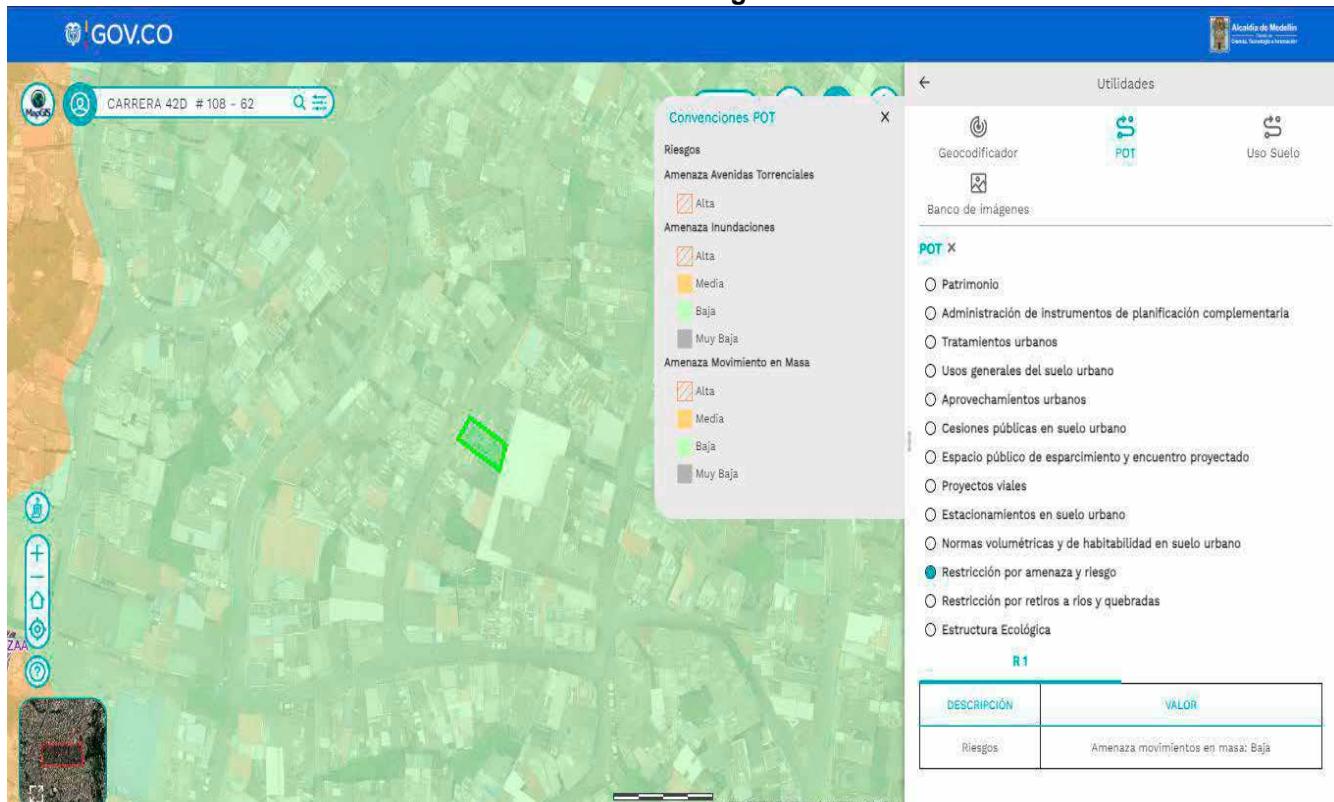
## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano de riesgos



## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 2409052590100112710

Nro Matrícula: 01N-5533856

Página 1 TURNO: 2024-190664

Impreso el 5 de Septiembre de 2024 a las 09:15:15 AM

**"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: 24-02-2023 RADICACIÓN: 2023-3334 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2023

CODIGO CATASTRAL: AAB0105NLZB COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE CONSTRUIDA 42.16M<sup>2</sup>; AREA LIBRE 1.74M<sup>2</sup>; AREA TOTAL 43.9M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 49.84%  
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.11851 DE FECHA 29-12-2022 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN  
(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA**

**Areas o Documentos**

propiedad y dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble, determinado así en el título de adquisición: **PRIMER PISO - APARTAMENTO**  
**NUMERO 108 - 62 DE LA CARRERA 42D.**-Destinado a vivienda, ubicado en Medellín - Antioquia, con un área construida de 42.16 M<sup>2</sup>, área libre (Patio 1) de 1.74 M<sup>2</sup>, para un total de 43.9 M<sup>2</sup>, y cuyos linderos son los siguientes: Por el frente, con muro fachada que da a la Carrera 42D, por un costado, con muro divisorio que lo separa de la propiedad marcada en su puerta de entrada con el No. 108 - 52, por el otro costado, con muro divisorio que lo separa de la propiedad marcada en su puerta de entrada con el No. 108-66, por la parte de atrás, con muro de cierre del edificio, por el nadir, con el lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio, y por el cenit, con losa de dominio común que lo separa del apartamento Segundo piso No. 108 - 60 de este mismo edificio. Su conformación se encuentra detallada en el plano arquitectónico que se protocoliza con el presente reglamento de propiedad horizontal.

**MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5533856**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ANDREA  
ASIS

11391KVNMPK9AVPS

18-01-24

## 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-1019012991**



PIN de Validación: c4320b5e



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



## 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-1019012991 M.I.: 01N-5533856



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409052590100112710

Nro Matrícula: 01N-5533856

Página 1 TURNO: 2024-190664

Impreso el 5 de Septiembre de 2024 a las 09:15:15 AM

## "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 última página

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

FECHA APERTURA: 24-02-2023 RADICACIÓN: 2023-3334 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2023

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0105NLZBCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE CONSTRUIDA 42.16M2; AREA LIBRE 1.74M2; AREA TOTAL 43.9M2 CON COEFICIENTE DE 49.84%  
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.11851 DE FECHA 29-12-2022 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:

ADQUIERON EL INMUEBLE SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SRAS RUTH FABIOLA MANCO DE LOPEZ Y MARIA DEL CARMEN CORREA SERNA POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES, SEGUN RESOLUCION SH-ADQ5096 DEL 24/10/2011 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN EN LA MATRICULA 01N-5133112. \*\*ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA DE LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL- CORVIDE EN LIQUIDACION, SEGUN DOCUMENTO 083 DEL 14/11/2003 CORVIDE.

\*\*ADQUIRIO: LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO, EN DOS PORCIONES O LOTES ASI: UN LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR DONACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES, SEGUN ESCRITURA 40 DEL 16 DE ENERO DE 1984 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 6 DE MARZO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-337795. \*\*ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES, EN DOS LOTES O PORCIONES ASI: A) UN LOTE POR COMPRA A IGNACIO MORENO ROJAS, SEGUN ESCRITURA 3520 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1980, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-222102. B)OTRO LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA NICOLAS RESTREPO PALACIO, SEGUN ESCRITURA 2169 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA 9. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1977, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-142902.\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 708 DEL 15 DE JULIO DE 1997 DE LA NOTARIA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DEL MISMO AÑO, LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, EFECTUO DECLARACIONES DE LOTE, ORIGINANDO ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5127093.\* PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1208 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1997 DE LA NOTARIA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, EFECTUO DECLARACIONES DE RELOTEO, ORIGINANDO ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5132326.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 42D # 108 - 62 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 42D #108-62 PRIMER PISO APARTAMENTO EDIFICO CORREA MANCO P.H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

01N - 5133112





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409052590100112710

Nro Matrícula: 01N-5533856

Página 3 TURNO: 2024-190664

Impreso el 5 de Septiembre de 2024 a las 09:15:15 AM

**"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: 2024-190664

FECHA: 05-09-2024

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  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública