



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039622760

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR FERNEY VASQUEZ VASQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1039622760
DIRECCIÓN	CARRERA 83AB # 92A - 49 PRIMER PISO CASA O APARTAMENTO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Doce de Octubre - Kennedy
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/09/2024
FECHA INFORME	12/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORRES TORRES DELVIS				
NUM.	1560 Escritura De	NOTARIA	18	FECHA	08/04/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	050010102060700910013901010000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MEJIA GALLEG0 PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.66				

M. INMOB.	N°
01N-5274353	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Doce de Octubre - Kennedy, se encuentra a 65 m de Mercados KR, a 500 m de Placa polideportiva Brisas de Robledo. Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 88 y gira en Carrera 83AB 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 inmueble no cuenta con la nomenclatura oficial instalada.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
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 154,368,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,368,800

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. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado tradición (CARRERA 83AB # 92A - 49), 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.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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



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 6171 del 19-12-2007 NOTARIA 2 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	56.70	AREA	M2	Sin información
AREA PRIVADA	M2	52.70	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.00	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.71	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.70
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.99	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 83AB # 92A - 49 PRIMER PISO CASA O APARTAMENTO | Doce de Octubre - Kennedy | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6171, fecha: 19/12/2007, Notaría: 2 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	No hay	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: Si
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	83	Año de Construcción	2007
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	52.70	M2	\$2,864,000.00	97.77%	\$150,932,800.00
Area Privada Libre	Patio	4.00	M2	\$859,000.00	2.23%	\$3,436,000.00
TOTALES					100%	\$154,368,800

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones trescientos sesenta y ocho mil ochocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$154,368,800**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Barrio Doce de Octubre - Kennedy, se encuentra a 65 m de Mercados KR, a 500 m de Placa polideportiva Brisas de Robledo. **Al inmueble se llega así:** Se toma la Carrera 88 y gira en Carrera 83AB 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 inmueble no cuenta con la nomenclatura oficial instalada.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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: 6171, Fecha escritura: 19/12/2007, Notaría escritura: 2, 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, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes y Cubierta en Pañete y Pintura, Baño Sencillo con piso y muros en cerámica, Cocina Semi-Integral, mesón en aluminio, gabinetes en Madera 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	ZONA		\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$2,576,210.96	3226798320
2	ZONA		\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$3,424,418.60	300 2792469
3	ZONA		\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,945,000.00	315 8356668
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		53.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,705,021.51
2	20		43	0.95	1.0	1.0	0.95	1	0.9	\$3,090,537.79
3	15		50.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,797,750.00
	17 años									
									PROMEDIO	\$2,864,436.43
									DESV. STANDAR	\$201,223.78
									COEF. VARIACION	7.02%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,065,660.22	TOTAL	\$161,560,293.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,663,212.65	TOTAL	\$140,351,306.67
VALOR TOTAL	\$150,932,800.00			

Observaciones:

1-Inmueble en venta en piso 2 con 53.47 m2, acabados básicos, piso en cerámica, cocina y baño sencillo – Kr 76 # 91 – 06 (Kennedy).

2- Inmueble en venta en piso 2 con 43.00 m2, acabados medio, cielo raso en draywall, piso en cerámica, cocina integral y baño sencillo – Kr 88A # 92D – 24 (Miramar)

3-Inmueble en venta en piso 1 con 50.00 m2, acabados full, cielo raso en draywall, piso en cerámica, cocina sem-integral, meson quarzon y 2 baños sencillos – Cll 82 # 90B – 18 (Aures)

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191220865>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10616726>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10857291>

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



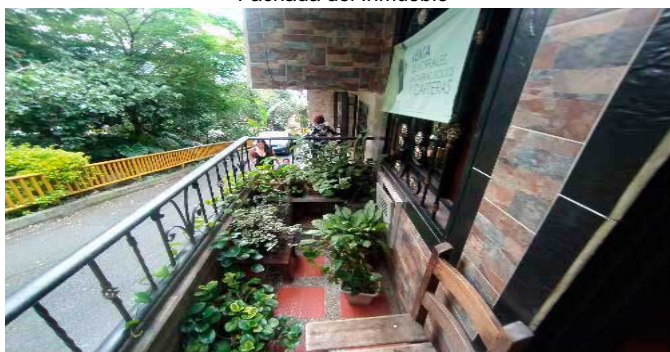
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

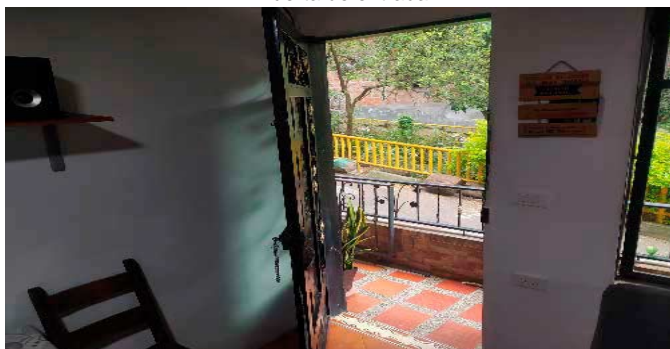


Nomenclatura

Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el inmueble no cuenta con la nomenclatura oficial instalada.

Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



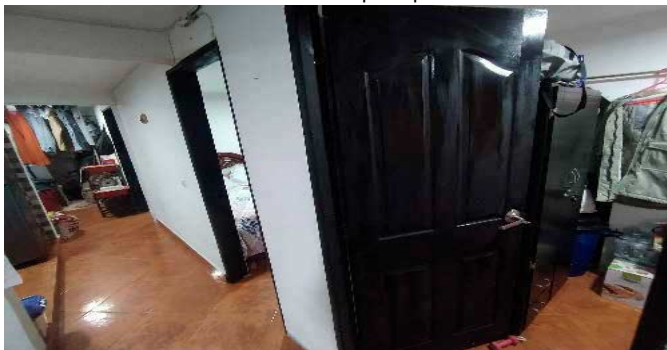
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones

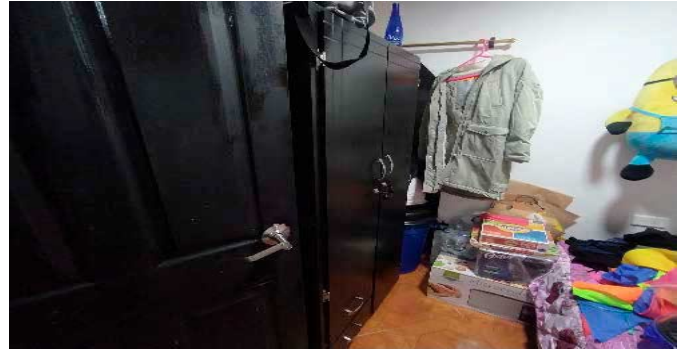


FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



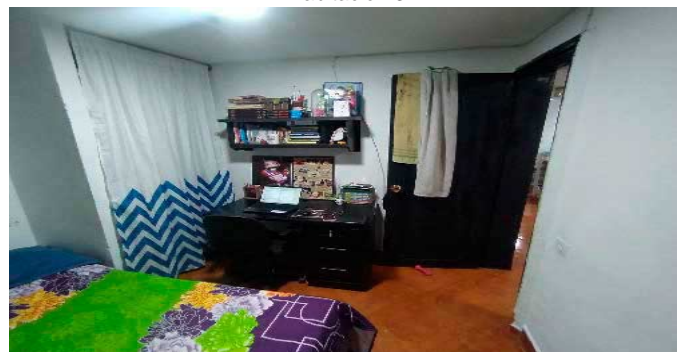
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3

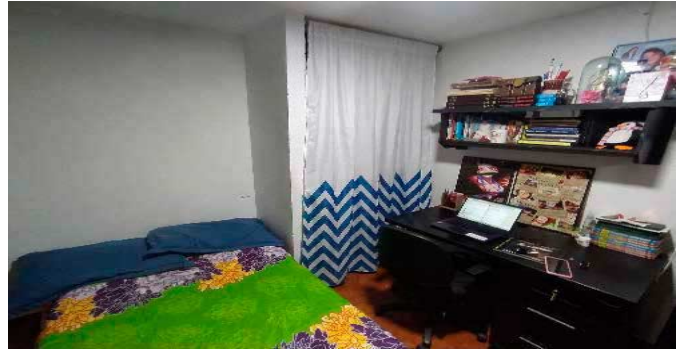


FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



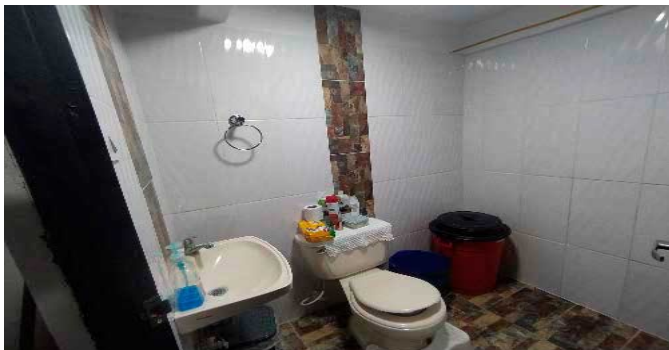
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zonas Verdes



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana

CBML:

06070910013

Comuna - Corregimiento:

06 - Doce de Octubre

Barrio - Vereda:

0607 - Kennedy



Nota:

* 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

GOV.CO

CARRERA 83AB # 92A - 49

Portales



Herramientas

Identificar

Imprimir

Medir

Proyectar

Capturar coordenadas

Ir a

Identificar

Seleccionar punto:

Seleccionar elementos de:

Nomenclatura (1)

ORIENTACION_C...	Null
NUMERO_PLACA	49
INTERIOR	Null
PLACA	92A-49
ANOTACIONES	Null
ANGULO	26
DIRECCIONCODI...	Null

1 / 1

Acercar

12 / 18

Consulta Catastral y/o Predial

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

2

Norma de Parqueaderos

[Ver Reporte](#)

Plano Uso de suelo-actividad

GOV.CO

Buscador en Mapas Medellín

Mapas

Geocodificador

POT

Uso Suelo

Banco de imágenes

POT X

Ver todos los usos de suelo urbano

☐ Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

☐ Proyectos viales

☐ Estacionamientos en suelo urbano

☐ Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

☐ Restricción por amenaza y riesgo

☐ Restricción por retiros a ríos y quebradas

☐ Estructura Ecológica

R1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Porcentaje	100.00000
Categoría de uso	Áreas de baja mixtura
Subcategoría de uso	Áreas predominantemente residenciales
Requerimiento de PAU y categorías	Descarga

Convenções POT

Usos Generales del Suelo Urbano

■ Espacio Público Existente

■ Espacio Público Proyectado

■ Uso Dotacional

■ Áreas de baja mixtura, Áreas predominantemente residenciales

■ Áreas y corredores de media mixtura, Zonas de Transición: Centralidades dotacionales: Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales

■ Áreas y corredores de alta mixtura, Áreas de actividad económica en transformación

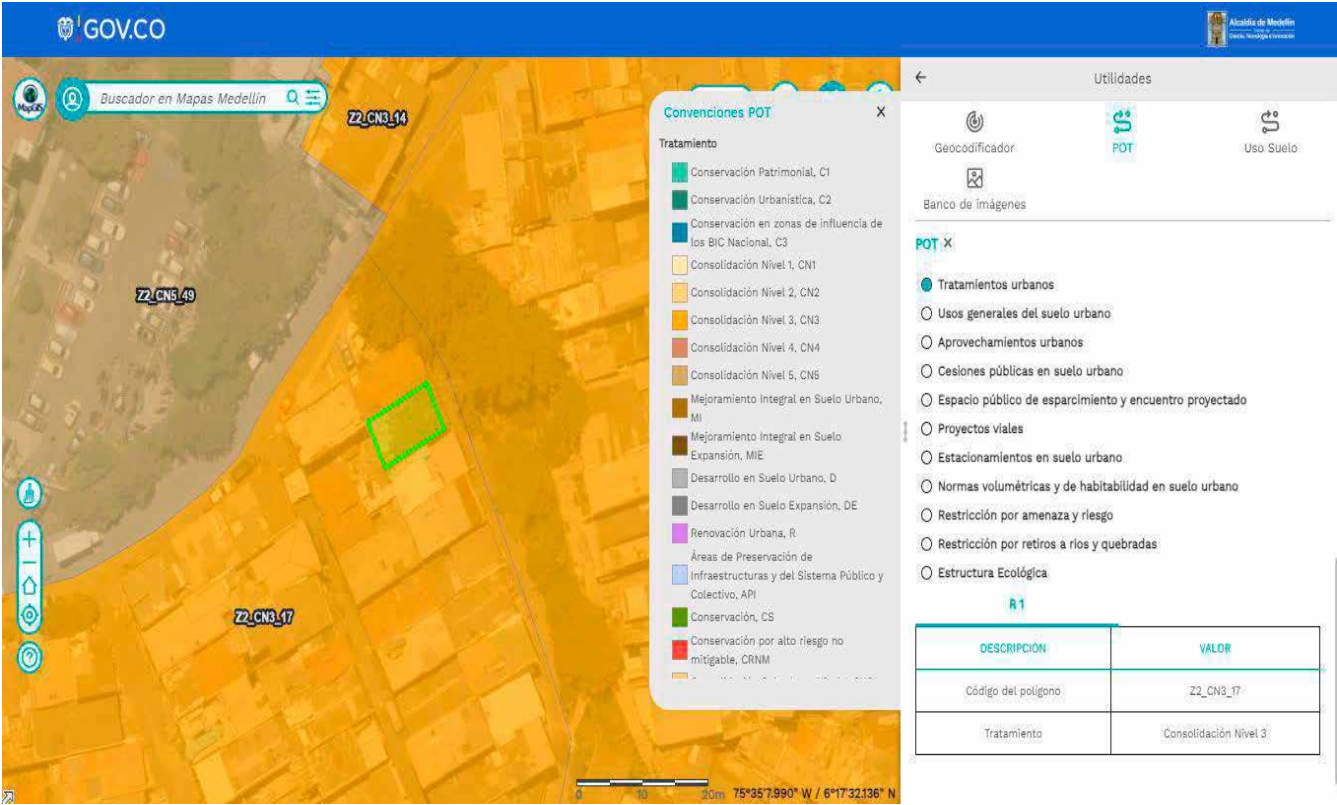
■ Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades y corredores con alta mixtura

■ Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica

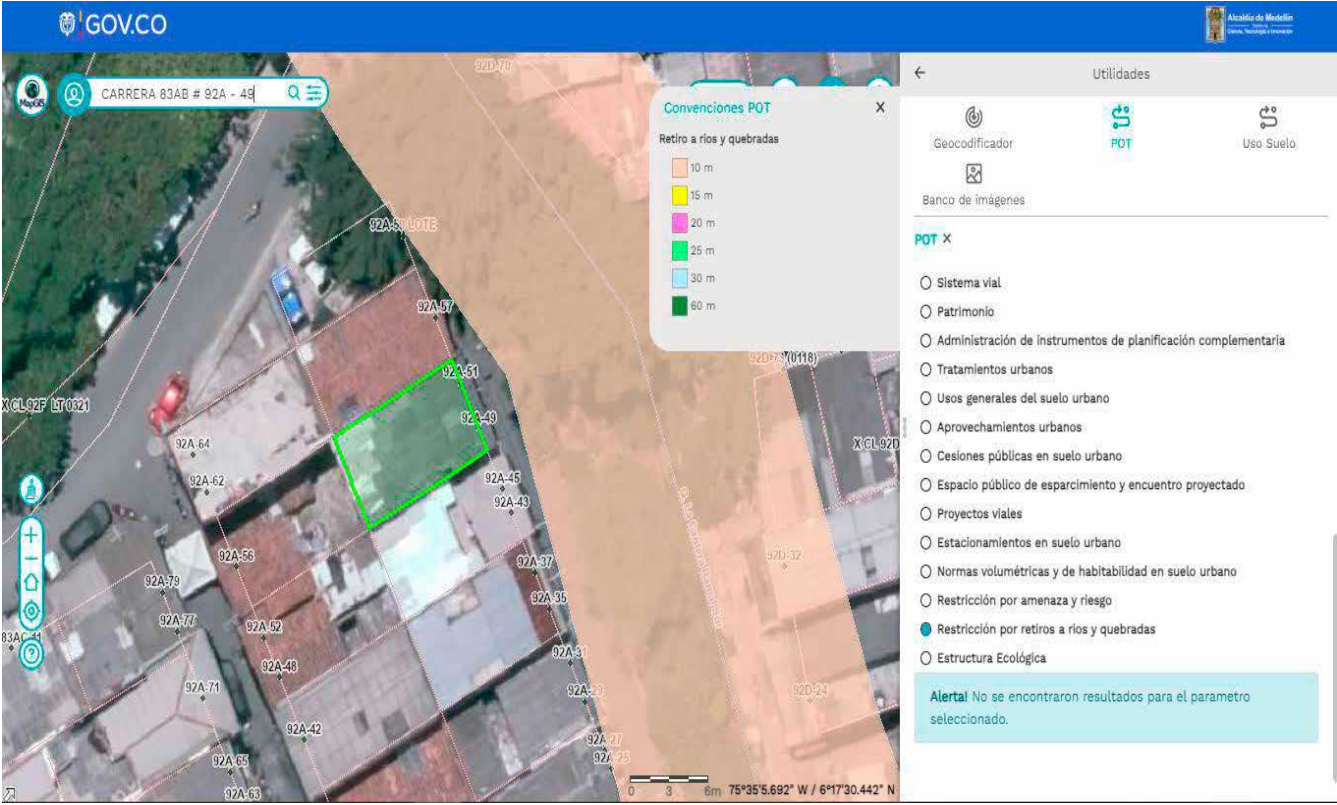
20m

75°35'6.392" W / 6°17'29.304" N

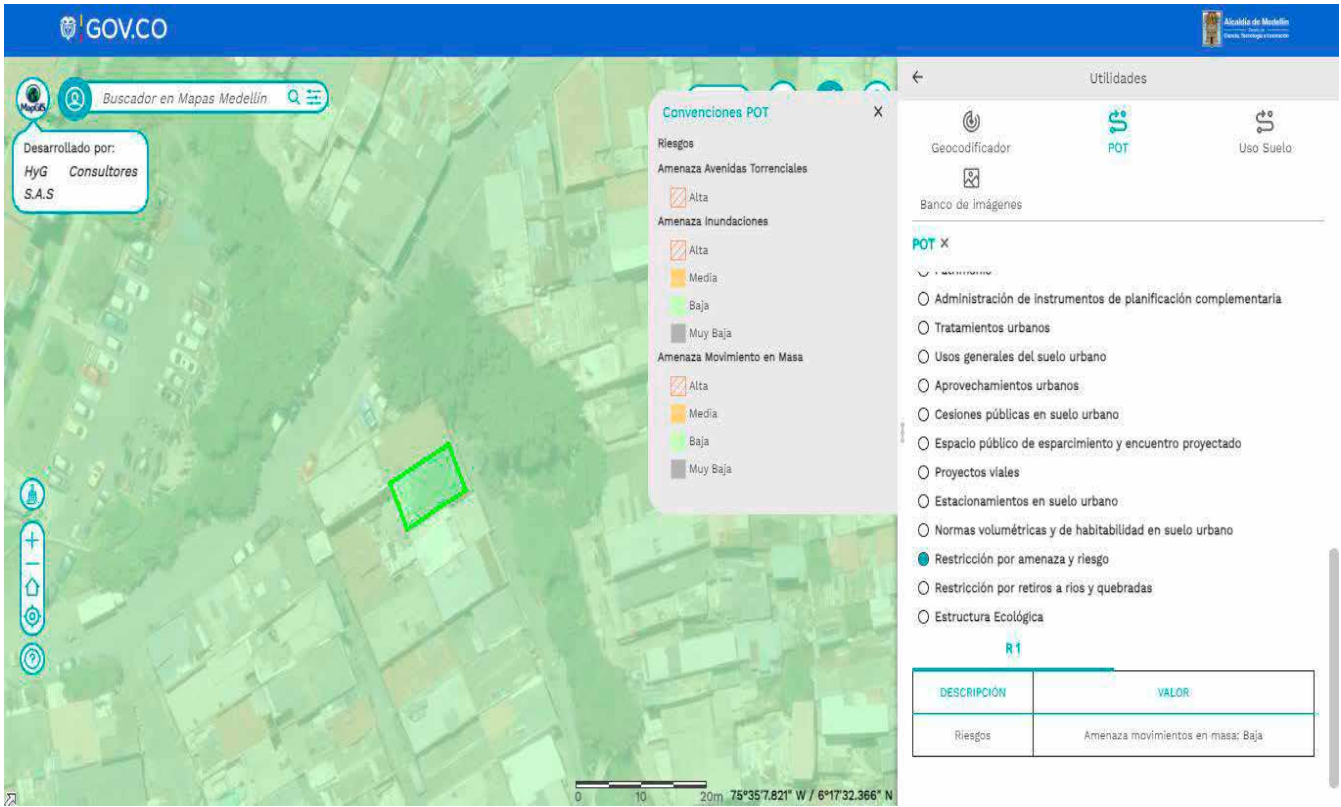
Plano Tratamiento urbanistico



Plano Inundación



Plano remoción masa



Areas o Documentos

donde se levanta el edificio, y por la parte de encima, con la losa de dominio común que lo separa del segundo piso de este mismo edificio.--

Matricula inmobiliaria: 01N-5274353 de la Oficina de Registro de -----

Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. <-----

Areas o Documentos

Esc 5086 Julio 2022

DIRECCION CATASTRAL: CARRERA 83AB NUMERO 92A-49. De la actual nomenclatura urbana de Medellín, destinado a vivienda, tiene un **área construida de 52.70 metros cuadrados**, un **área libre de 4.00 metros cuadrados**, para un **área total privada de 56.70 metros cuadrados**, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares actuales: Por el frente, con la calle 93A, por un costado, con la propiedad No 84-57, por el otro costado, con la propiedad No 84-43, por la parte de atrás, con la propiedad No 84-56 de la calle 93, por debajo, con el terreno

11394LaBASPKKKK
18-01-24

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

Areas o Documentos

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240902358899929531 Nro Matricula: 01N-5274353
Pagina 1 TURNO: 2024-187463

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 11:16:38 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: 02-01-2008 RADICACIÓN: 2007-58182 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2007
CODIGO CATASTRAL: AAB0085UZEDCOD CATASTRAL ANT: 050010102060700910013901010000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 6171 de fecha 19-12-2007 en NOTARIA 2 de MEDELLIN PRIMER PISO CASA O APARTAMENTO # 84-49 con area de AREA CONSTRUIDA 52.70 M2, AREA LIBRE 4.00 M2 con coeficiente de 33.66% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-1039622760



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



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



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



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



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-1039622760 M.I.: 01N-5274353



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

Certificado generado con el Pin No: 240902358899929531

Nro Matrícula: 01N-5274353

Pagina 1 TURNO: 2024-187463

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 11:16:38 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: 02-01-2008 RADICACIÓN: 2007-58182 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2007

CODIGO CATASTRAL: AAB0085UZEDCOD CATASTRAL ANT: 050010102060700910013901010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6171 de fecha 19-12-2007 en NOTARIA 2 de MEDELLIN PRIMER PISO CASA O APARTAMENTO # 84-49 con area de AREA CONSTRUIDA 52,70 M2, AREA LIBRE 4,00 M2 con coeficiente de 33,66% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON: ALBA LUCIA GALLEGO ARROYAVE Y BERNARDO DE JESUS MEJIA GARCIA EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE SEGUN ESCRITURA 1946 DEL 14 DE OCTUBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 21 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 1993 EN EL FOLIO 001-344386.* ADQUIRIO CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE, DE LA SIGUIENTE FORMA: A) UN LOTE DE TERRENO POR CESION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONDOS COMUNES, SEGUN ESCRITURA N.2.122 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.978, NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-145230. B) OTRO LOTE POR DONACION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA N.1.015 DEL 06 DE MAYO DE 1.980, NOTARIA 9. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE JULIO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-191918. 2. ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONDOS COMUNES, EL INMUEBLE RELACIONADO EN EL NUMERAL 1., LITERAL A), POR COMPRA A MARGARITA Y BERTHA MOLINA ORTEGA, SEGUN ESCRITURA N.897 DEL 17 DE MAYO DE 1.978, NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-145230. 3. ADQUIRIERON MARGARITA Y BERTHA MOLINA ORTEGA, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO (1.949, 1948). 4. ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, EL INMUEBLE RELACIONADO EN EL NUMERAL 1., LITERAL B), POR COMPRA A GUSTAVO MORENO LLANO, SEGUN ESCRITURA N.161 DEL 06 DE FEBRERO DE 1.979, NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 07 DE MARZO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-191918. 5. ADQUIRIO GUSTAVO MORENO LLANO, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO (1.958). PARAGRAFO: LOS DOS INMUEBLES ANTERIORMENTE RELACIONADOS, SE ENGLOBALON POR LA MISMA ESCRITURA QUE HOY EFECTUA EL LOTE DEL ENGLOBE GENERAL O RESULTANTE, DICHA ESCRITURA ES LA N. 549 DEL 1. DE MARZO DE 1.984, NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03 DE MAYO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0344054 QUE ES EL LOTE DEL ENGLOBE GENERAL, Y DEL CUAL SE DESPRENDE EL INMUEBLE QUE ES HOY OBJETO DE LOTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CARRERA 83AB # 92A - 49 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 93 A # 84 - 49 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 93A # 84-49 PRIMER PISO CASA O APARTAMENTO EDIFICIO "MEJIA GALLEGO" PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240902358899929531

Nro Matrícula: 01N-5274353

Pagina 2 TURNO: 2024-187463

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 11:16:38 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

01N - 344386

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-2007 Radicación: 2007-58182

Doc: ESCRITURA 6171 del 19-12-2007 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675/01)

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

DE: GALLEGO ARROYAVE ALBA LUCIA

CC# 43031480 X

DE: MEJIA GARCIA BERNARDO DE JESUS

CC# 70127319 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-2007 Radicación: 2007-58182

Doc: ESCRITURA 6171 del 19-12-2007 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALLEGO ARROYAVE ALBA LUCIA

CC# 43031480

DE: MEJIA GARCIA BERNARDO DE JESUS

CC# 70127319

A: OSORIO LONDO/O NAPOLEON

CC# 15262637 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-06-2009 Radicación: 2009-26116

Doc: ESCRITURA 1338 del 16-06-2009 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,100,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: DUARTE MARIA YAQUELINE

CC# 42701856

DE: OSORIO LONDO/O NAPOLEON

CC# 15262637

A: DUARTE MARIA YAQUELINE

CC# 42701856 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-04-2015 Radicación: 2015-17352

Doc: ESCRITURA 1560 del 08-04-2015 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR UN TERMINO DE 02 A/OS.

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

DE: DUARTE MARIA YAQUELINE

CC# 42701856

A: TORRES TORRES DELVIS

CC# 71987691 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-04-2015 Radicación: 2015-17352

Doc: ESCRITURA 1560 del 08-04-2015 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR



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

Certificado generado con el Pin No: 240902358899929531

Nro Matrícula: 01N-5274353

Pagina 4 TURNO: 2024-187463

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 11:16:38 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: 2024-187463

FECHA: 02-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



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