



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80882043

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HENRY PALACIOS VIVEROS
NIT / C.C CLIENTE	80882043
DIRECCIÓN	CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0201
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	San Javier - La Independencia
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/09/2024
FECHA INFORME	20/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GAMBOA CORDOBA CRUZ ELENA y OTRO				
NUM.	699 EscrituraDe	#NOTARIA	22	FECHA	03/04/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	050010104131400570004901020001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL COMUNDO	EDIFICIO TERESA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	31.79%				

M. INMOB.	Nº
001-938676	INT. 0201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio San Javier - La independencia, se encuentra sobre el Recorrido Grafity Tour Escaleras Electricas Comuna 13, a 80 m de Cancha Independencia I, y a 30 m de Escalas eléctricas comuna 13.  
Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 38 y gira en Carrera 109 a 110 vías parcialmente urbanizadas 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	Normal	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	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 120,248,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,248,200

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. En momento de la visita técnica se evidencia que el EDIFICIO TERESA P.H. no cuenta con la nomenclatura general instalada en puerta de acceso del Edificio, y está sobrepuesta la del apartamento. PARA SUBSANAR: Instalar las dos nomenclaturas (no sobrepuesta, instalada), tanto en fachada del edificio como la del apartamento. La del edificio: CARRERA 110 # 35F - 38 y la del apartamento 201.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G

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	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4514 del 19-09-2006 Notaria 2 de MEDELLIN  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Pot Acuerdo 048 de 2014  
1-Se verifica dirección catastral y el inmueble coincide con el visitado.  
2-El inmueble se encuentra sobre un retiro de 10 m del Cañor Los Sauces 1, en momento de visita técnica no se evidencia afectación de manera superficial, dado que fue canalizado y se encuentra de manera subterráneo.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.49	AVALUO	PESOS	44352000
AREA PRIVADA	M2	57.44	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.05			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.44
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.05	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.05

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0201 | San Javier - La Independencia | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4514, fecha: 19/09/2006, Notaría: 2 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Regular	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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: NO

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2006

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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	57.44	M2	\$2,030,000.00	96.97%	\$116,603,200.00
Area Privada Libre	Patio	4.05	M2	\$900,000.00	3.03%	\$3,645,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,248,200</b>

Valor en letras

Ciento veinte millones doscientos cuarenta y ocho mil doscientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$120,248,200**

## OFERTA Y DEMANDA

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

18

**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

**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 depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.**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: 4514, Fecha escritura: 19/09/2006, 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, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes en Pañete y Pintura, Cielo raso de Sala comedor, Balcón y Alcobas en PVC, Cielo raso de Cocina en Draywall en buen estado de conservación, y Cielo raso del Baño social en regular estado, se evidencia estructura de perfiles donde se encontraba Draywall instalado. Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos con pedestal, zona húmeda con división de gabinete en de acero y acrílico, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón de aluminio y 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	KR 108A 36 - 48	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,059,248.55	3108139487
2	CLL 34B # 112 - 52	1	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$	0	\$	\$1,952,777.78	3232900631
3	CLL 34D # 107 - 25	1	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$1,640,909.09	(604) 4442949
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17		69.2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,059,248.55
2	15		90	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,050,416.67
3	34		110	1.0	1.05	1.0	1.05	1.05	1.16	\$1,899,557.39
	18 años									
									PROMEDIO	\$2,003,074.20
									DESV. STANDAR	\$89,756.89
									COEF. VARIACION	4.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,092,831.09	TOTAL	\$120,212,217.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,913,317.32	TOTAL	\$109,900,946.73
VALOR TOTAL	\$115,052,320.00			

Observaciones:

Las muestras adjuntas corresponden al mismo sector, con características similares en acabados y áreas. Por lo anterior, se toma el valor promedio homologado para la valoración del inmueble.

Se homogeniza la oferta 3 por tamaño, ubicación y edad

Enlaces:

1.-<https://www.aseciourbano.com/Ficha.asp?xId=1492648>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/8184257>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10857681>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0201 | San Javier - La Independencia | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

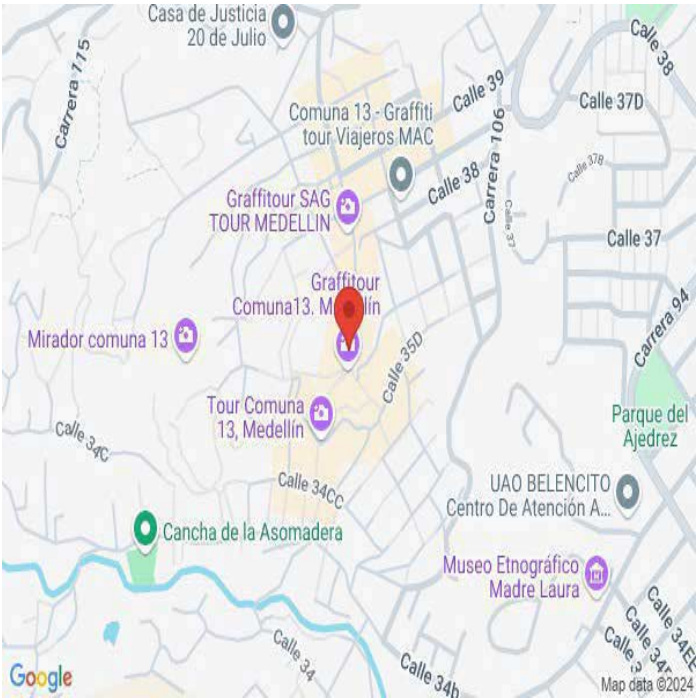
Latitud: 6.249026721400408

Longitud:-75.62151690448671

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 14' 56.4966''

Longitud:75° 37' 17.4606''

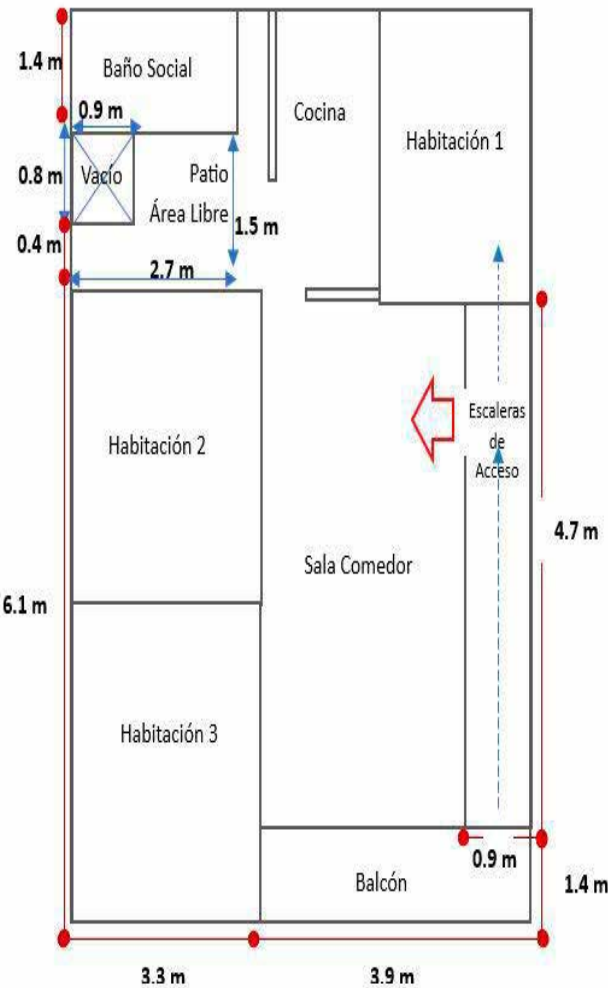


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0201

AP: 57,44 m2  
AC: 61,49 m2  
AL: 4,05 m2





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto

### Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el EDIFICIO TERESA P.H. no cuenta con la nomenclatura general instalada en puerta de acceso del Edificio, pero el inmueble cuenta con la nomenclatura individual sobre puesta sobre el marco de puerta de acceso sin fijar en fachada y se encuentra en material Plástico.

Puerta de entrada



Puerta de entrada





## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor





## FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón





## FOTOS General

Puerta Hab. principal



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



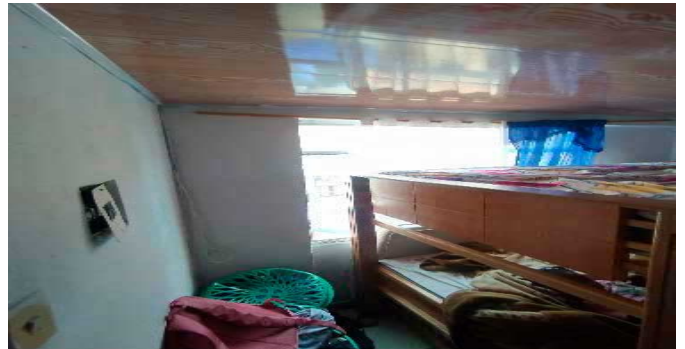
Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



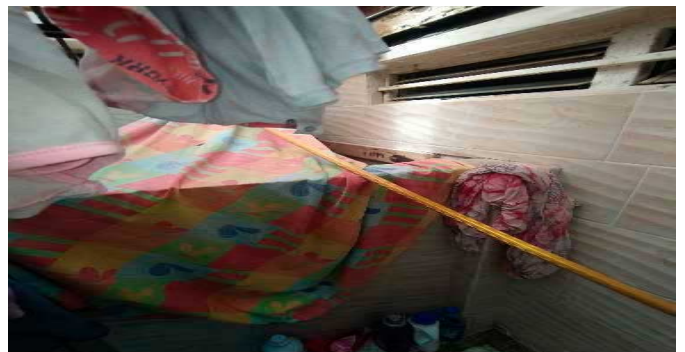
Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



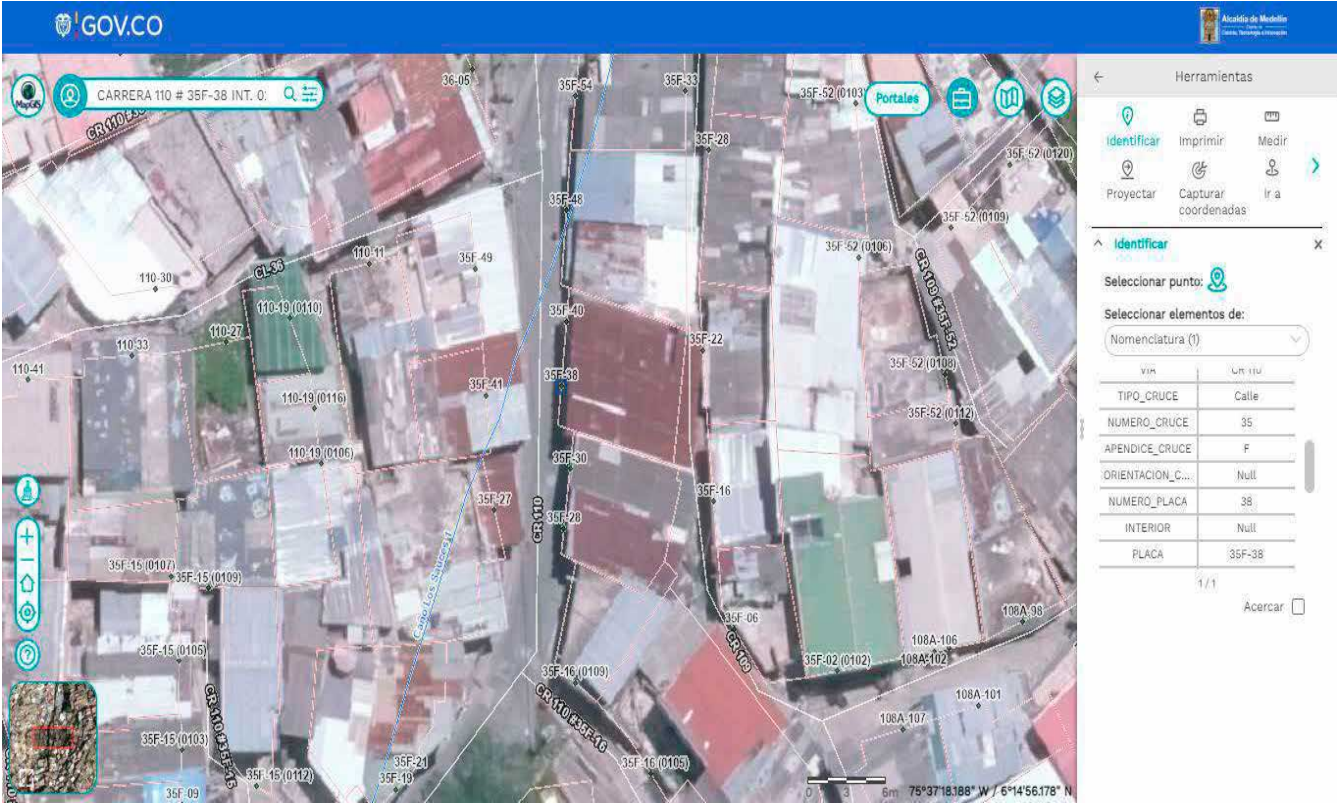
Escalera común - CJ





CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

Norma de Parqueaderos

Ver Reporte

Plano Uso de suelo-actividad

GOV.CO

Alcaldía de Medellín

CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0

Utilidades

Geocodificador

POT

Uso Suelo

Banco de imágenes

POT X

Lesiones puntuales en suelo urbano

Es 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

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Porcentaje	96.83942
Categoría de uso	Áreas de baja mixtura
Subcategoría de uso	Áreas predominantemente residenciales
Requerimiento de PAU y categorías	<div>Descarga</div>

Conveniones POT

Usos Generales del Suelo Urbano

Es espacio público existente

Es 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

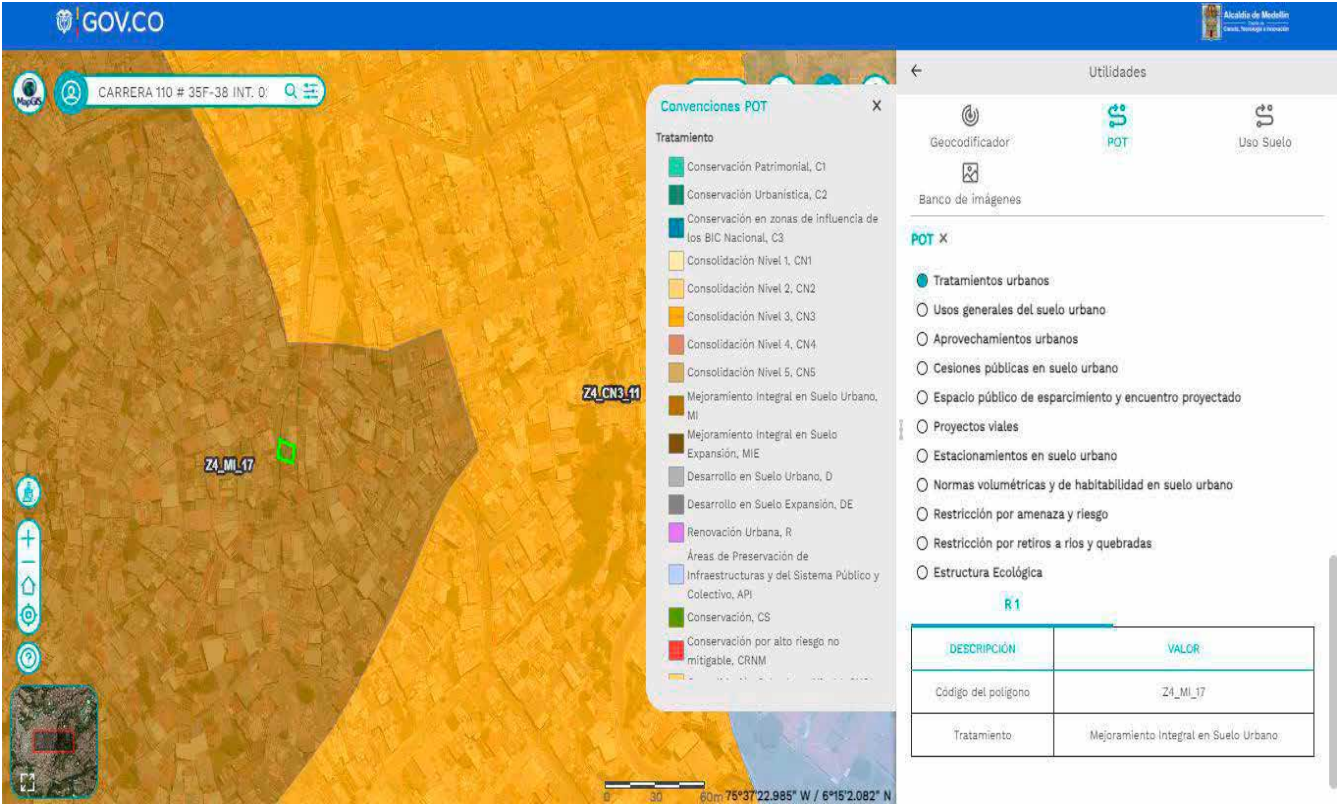
Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica

0 15 30m

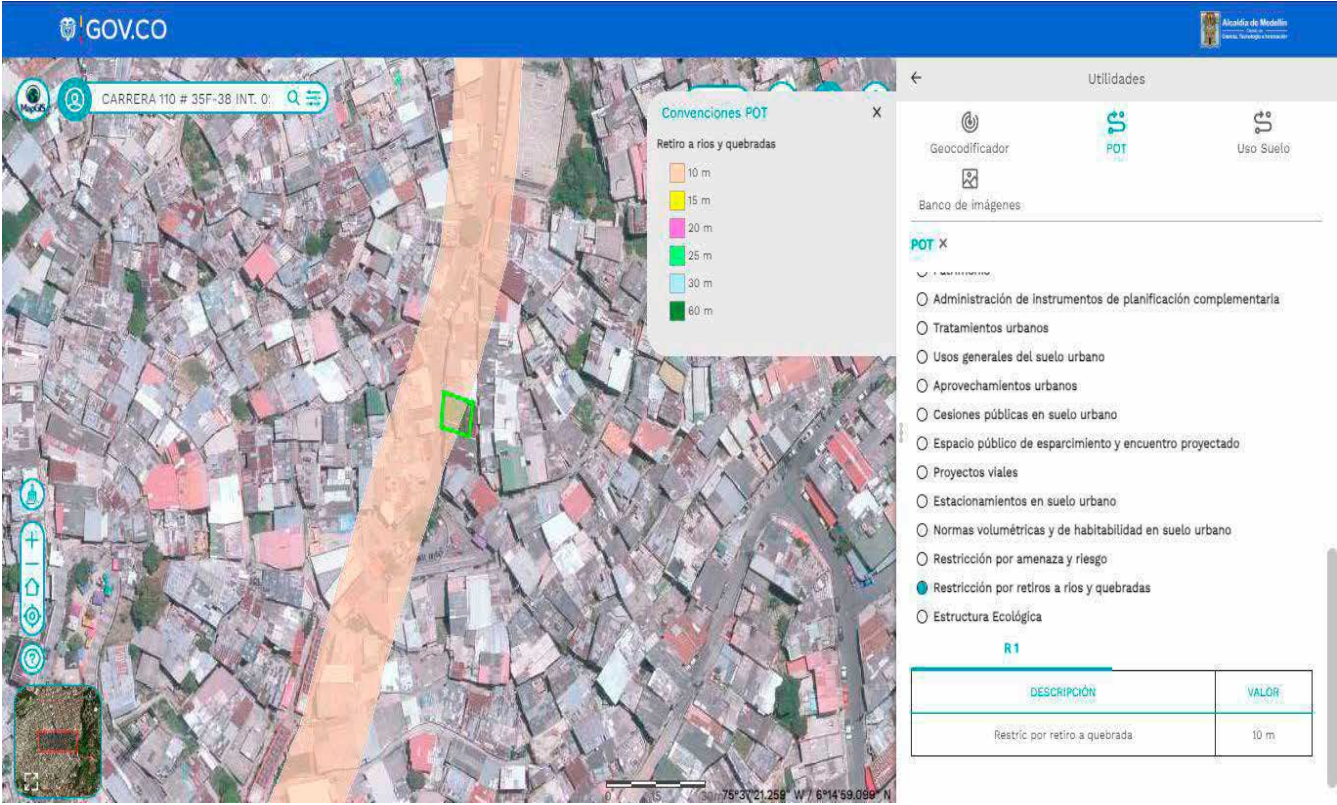
75°37'18.177" W / 6°14'53.568" N



Plano Tratamiento urbanistico

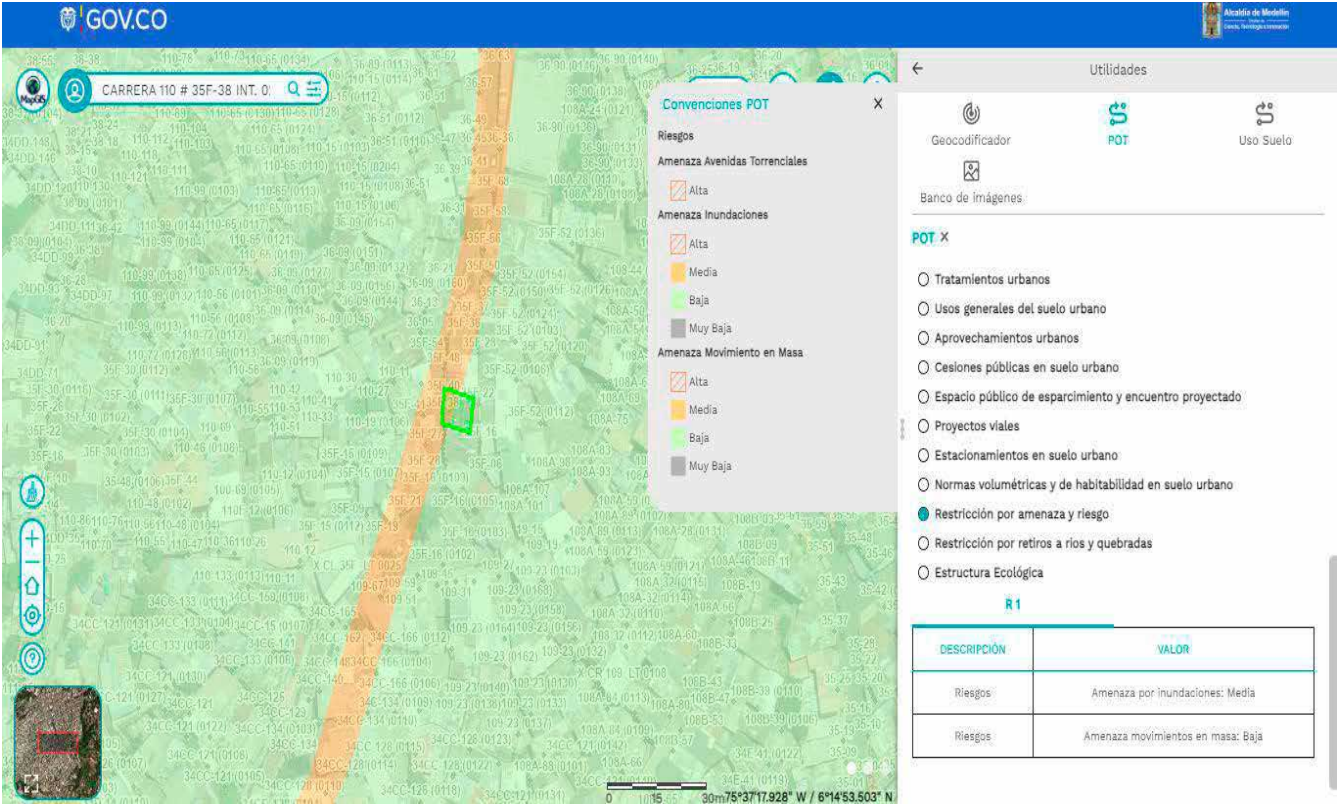


Plano Inundación





Plano remoción masa



Areas o Documentos

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927 Nro Matrícula: 001-938676

Pagina 1 TURNO: 2024-382589

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 12:23:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 22-11-2006 RADICACIÓN: 2006-77092 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2006

CODIGO CATASTRAL: AAB0050WZBDCOD CATASTRAL ANT: 050010104131400570004901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4514 de fecha 19-09-2006 en NOTARIA 2 de MEDELLIN SEGUNDO PISO APTO. (201), con area de TOTAL 61.49 MTS2. con coeficiente de 31.79%. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## Areas o Documentos

República de Colombia

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

Ca 213341841

1054560KAGGAUA

19/12/2016

El derecho de dominio y la posesión real y material de este bien (s) inmueble (s): **SEGUNDO PISO APARTAMENTO** **NUMERO 35 F 38 (201)** DE LA CARRERA 110 DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO, destinado a vivienda, tiene un **área privada** construida de **57.44** metros cuadrados, un **área privada libre** de **4.05** metros cuadrados, para un **área privada total** de **61.49** metros cuadrados, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Frente u Occidente, con fachada del edificio que lo separa del vacío sobre la Carrera 110; por el Oriente, en parte con vacío sobre patio del primer piso del edificio y en parte con muro de cierre del edificio que da frente a la Carrera 109; por el Norte, con vacío sobre patio del primer piso del edificio y en parte con la casa Nro. 35 F -48 de la Carrera 110, construida sobre el lote Nro. 5 de la manzana J de propiedad de los señores Andrés Carvajal y Magdalena Londoño; por el Sur, en parte con hall y escaleras de acceso y en parte con la casa Nro. 35 F 30 de la Carrera 110, construida sobre el lote Nro. 3 de la manzana J; propiedad del señor Merardo Uribe; por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer del edificio, (Apartamento Nro. 35 F 40 de la Carrera 110); y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer piso del edificio (Apartamento Nro. 35 F 38 301 de la Carrera 110). -----

**COMODIDADES:-** Este apartamento consta de: Salón-comedor, cocina, dos alcobas, un patio, un baño, un hall y un balcón. -----

**DIRECCION CATASTRAL: CARRERA 110 NÚMERO 35 F 38 INT. 0201** -----

**MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-938676** -----

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

## 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-80882043



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](mailto: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-80882043 M.I.: 001-938676





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

Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927

Nro Matrícula: 001-938676

Pagina 1 TURNO: 2024-382589

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 12:23:38 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 22-11-2006 RADICACIÓN: 2006-77092 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2006

CODIGO CATASTRAL: AAB0050WZBDCOD CATASTRAL ANT: 050010104131400570004901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4514 de fecha 19-09-2006 en NOTARIA 2 de MEDELLIN SEGUNDO PISO APTO. (201). con area de TOTAL 61.49 MTS2. con coeficiente de 31.79%.

(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:**

ADQUIRIO TERESA DE JESUS TOBON DE JARAMILLO, EL INMUEBLE POR COMPRA A LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, SEGUN ESCRITURA # 1315 DEL 16-06-97 NOTARIA UNICA DE CALDAS, REGISTRADA EL 11-08-97 EN EL FOLIO 713115. ADQUIRIO LA CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CORVIDE, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA AL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 1081 DE 05-07-94 NOTARIA DE CALDAS, REGISTRADA EL 12-07-94 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-588386. - - -ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A JOSEFINA VALENCIA DE ARROYAVE SEGUN ESCRITURA 2250 DE 24-03-94 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-04-94 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-588386 Y ACLARADA LUEGO EN CUANTO A SUS LINDEROS, POR ESCRITURA 1081 DE 05-07-94 NOTARIA DE CALDAS REGISTRADA EL 12-07-94 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0588386. - -ADQUIRIO JOSEFINA VALENCIA DE ARROYAVE, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JUAN NEPOMUCENO ARROYAVE GARCIA, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 5. CIVIL DE CTO. DE MEDELLIN EL 01-09-77 REGISTRADA EL 06-12-78 EN EL FOLIO DE NUEVO SISTEMA 001-193370.- ESTA SENTENCIA FUE ACLARADA EN CUANTO A LOS LINDEROS POR EL MISMO JUZGADO EL 08-09-78 Y REGISTRADA EL 06-12-78 EN EL FOLIO DE NUEVO SISTEMA 001-193370.- - -D

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 110 # 35F - 38 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 110 # 35F-38 (201) APTO. SEGUNDO PISO. EDIFICIO TERESA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 713115

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-11-2006 Radicación: 2006-77092

Doc: ESCRITURA 4514 del 19-09-2006 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927**

**Nro Matrícula: 001-938676**

Pagina 2 TURNO: 2024-382589

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 12:23:38 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

DE: TOBON DE JARAMILLO TERESA DE JESUS

CC# 24294327 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-10-2007 Radicación: 2007-73526

Doc: ESCRITURA 1825 del 05-10-2007 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TOBON DE JARAMILLO TERESA DE JESUS

CC# 24294327

**A: COLORADO ARANGO MIRYAM CIELO**

CC# 43574417 X

**A: HOLGUIN LONDO/O SMITH JAFETH**

CC# 98514092 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-10-2007 Radicación: 2007-73526

Doc: ESCRITURA 1825 del 05-10-2007 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: COLORADO ARANGO MIRYAM CIELO

CC# 43574417 X

DE: HOLGUIN LONDO/O SMITH JAFETH

CC# 98514092 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-07-2017 Radicación: 2017-48635

Doc: ESCRITURA 699 del 03-04-2017 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: COLORADO ARANGO MIRYAM CIELO

CC# 43574417 X

DE: HOLGUIN LONDO/O SMITH JAFETH

CC# 98514092 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-07-2017 Radicación: 2017-48635

Doc: ESCRITURA 699 del 03-04-2017 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COLORADO ARANGO MIRYAM CIELO

CC# 43574417

DE: HOLGUIN LONDO/O SMITH JAFETH

CC# 98514092

**A: GAMBOA CORDOBA CURZ ELENA**

CC# 54255331 X

**A: LEMUS ROA DEMETRIO**

CC# 8708426 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***





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

Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927

Nro Matrícula: 001-938676

Pagina 3 TURNO: 2024-382589

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 12:23:38 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4185 Fecha: 13-10-2011  
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014  
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013  
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022  
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-  
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-382589

FECHA: 16-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA  
REGISTRADORA PRINCIPAL