



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	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
001-938676	INT. 0201

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Barrio San Javier - La independencia, se encuentra sobre el Recorrido Graffity Tour Escaleras Eléctricas Comuna 13, a 80 m de Cancha Independencia I, y a 30 m de Escaleras 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	
Zropia	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	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 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.

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)


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



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4514 del 19-09-2006 Notaría 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 Cañón 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 CATASTRAL 2024	PESOS	44352000
AREA PRIVADA	M2	57.44			
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 pública No. 4514, fecha: 19/09/2006, Notaría: 2 y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Mixta	Tiene / No tiene	Estado de conserv.		
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			
Andenes					
Sardineles					
Vias Pavimentadas					
Transporte Público					
Sector		Predio			
Acueducto	SI	SI			
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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**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):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

18

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

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.

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, qué 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 ropa: 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 Drywall en buen estado de conservación, y Cielo raso del Baño social en regular estado, se evidencia estructura de perfiles donde se encontraba Drywall instalado. Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos con pedestal, zona húmeda con división de gabinete en 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## 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
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	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
	<b>18 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,003,074.20</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$89,756.89</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.48%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,092,831.09	<b>TOTAL</b>	\$120,212,217.75
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,913,317.32	<b>TOTAL</b>	\$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.especiaturheno.com/Ficha.asp?xId=1492648>

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

3-<https://www.fincaraj.com.co/casa-en-venta/10857561>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

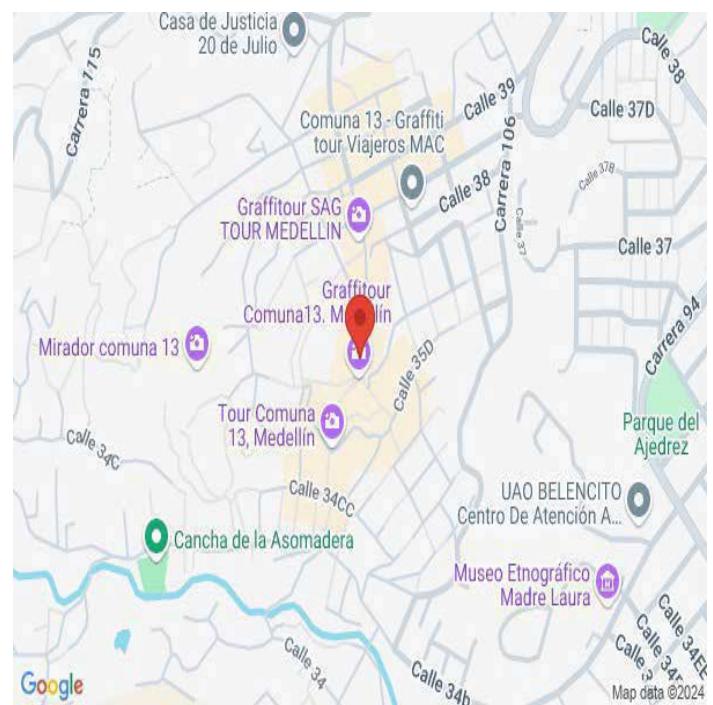
Latitud: 6.249026721400408

Longitud: -75.62151690448671

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 14' 56.4966''

Longitud: 75° 37' 17.4606''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

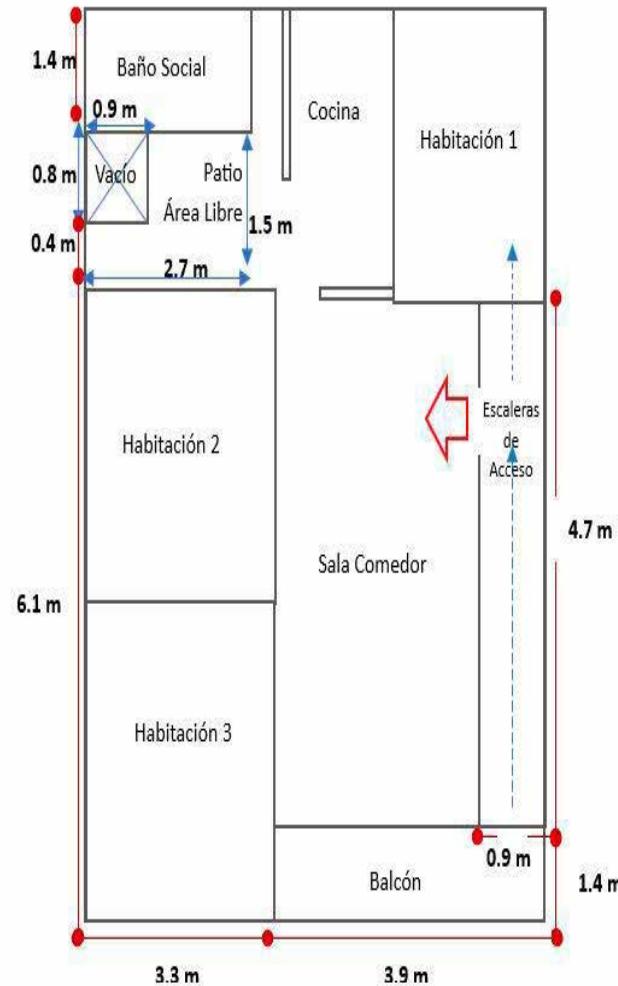


CARRERA 110 # 35F-38 INT. 0201

AP: 57,44 m<sup>2</sup>

AC: 61,49 m<sup>2</sup>

AL: 4,05 m<sup>2</sup>



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía 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



## FOTOS General



## 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



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

## Consulta Catastral y/o Predial

## Información de Localización Urbana

<b>CBML:</b>	13140570004	Documento informativo. No tiene valor comercial.		
<b>Comuna - Corregimiento:</b>	13 - San Javier	<b>Barrio - Vereda:</b>		1314 - Las Independencias



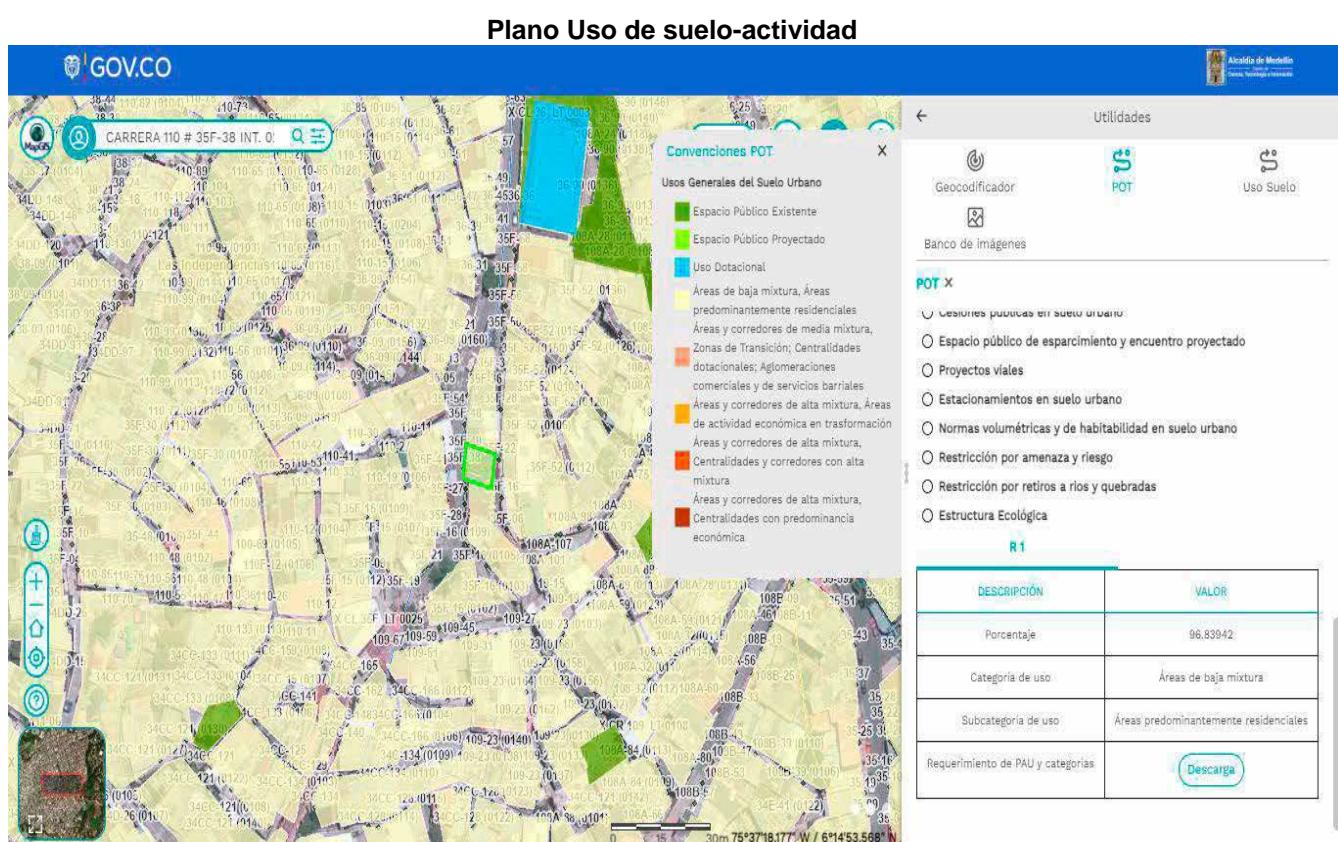
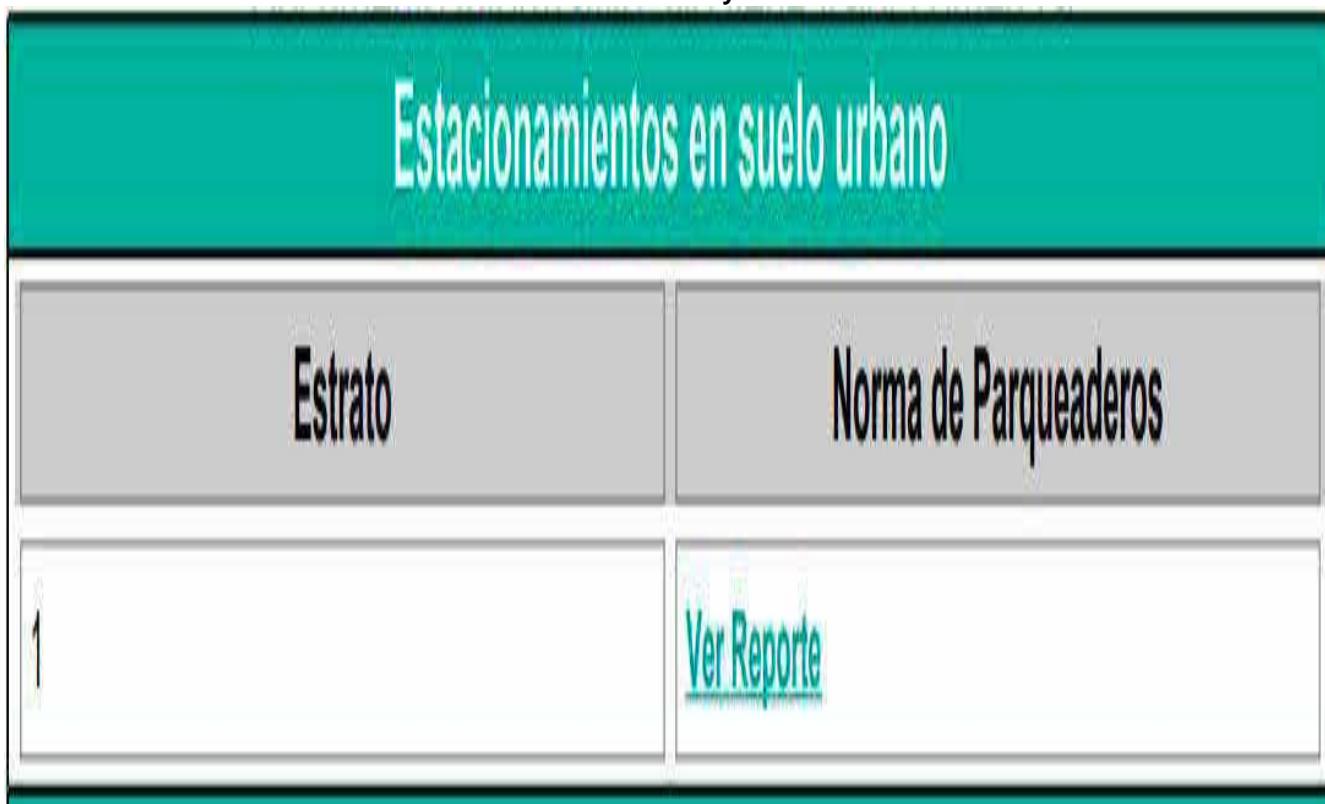
**Nota:**

\* 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.

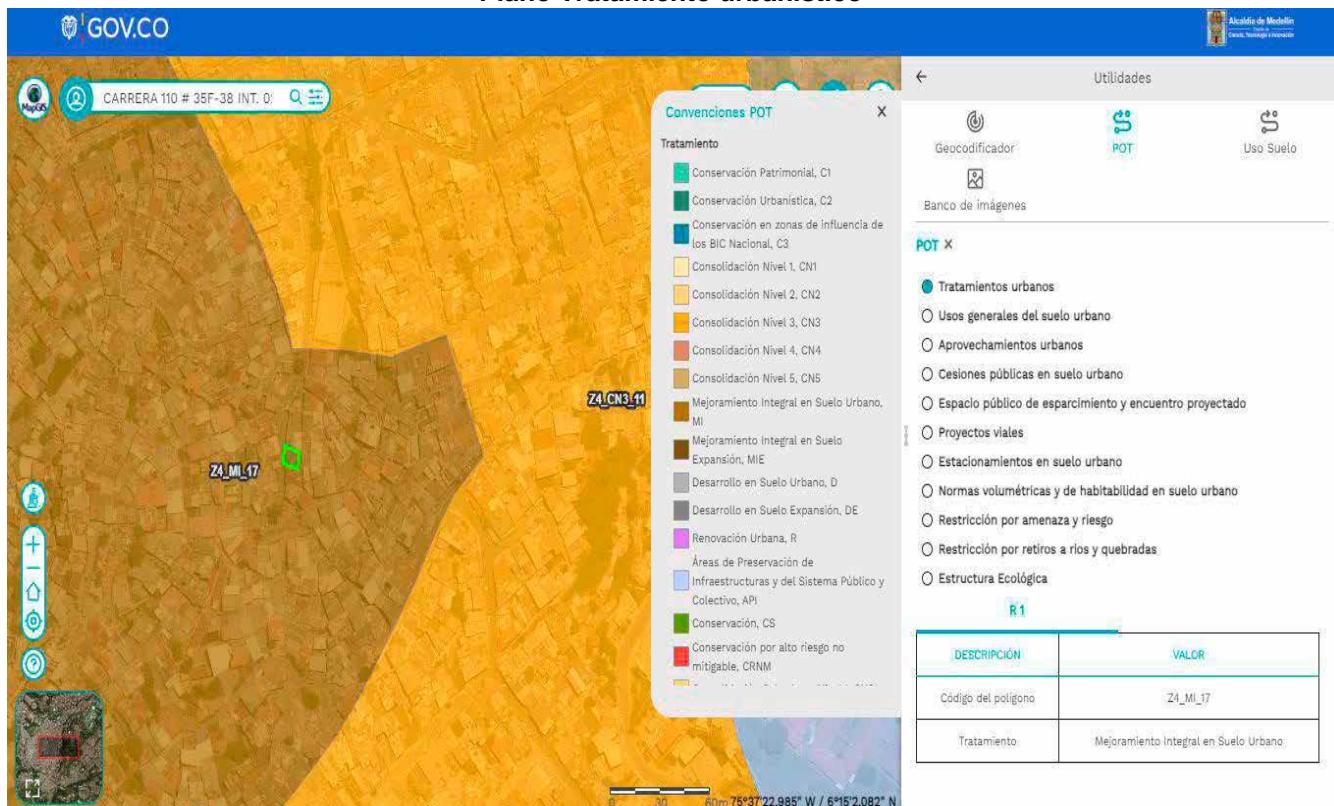
\* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



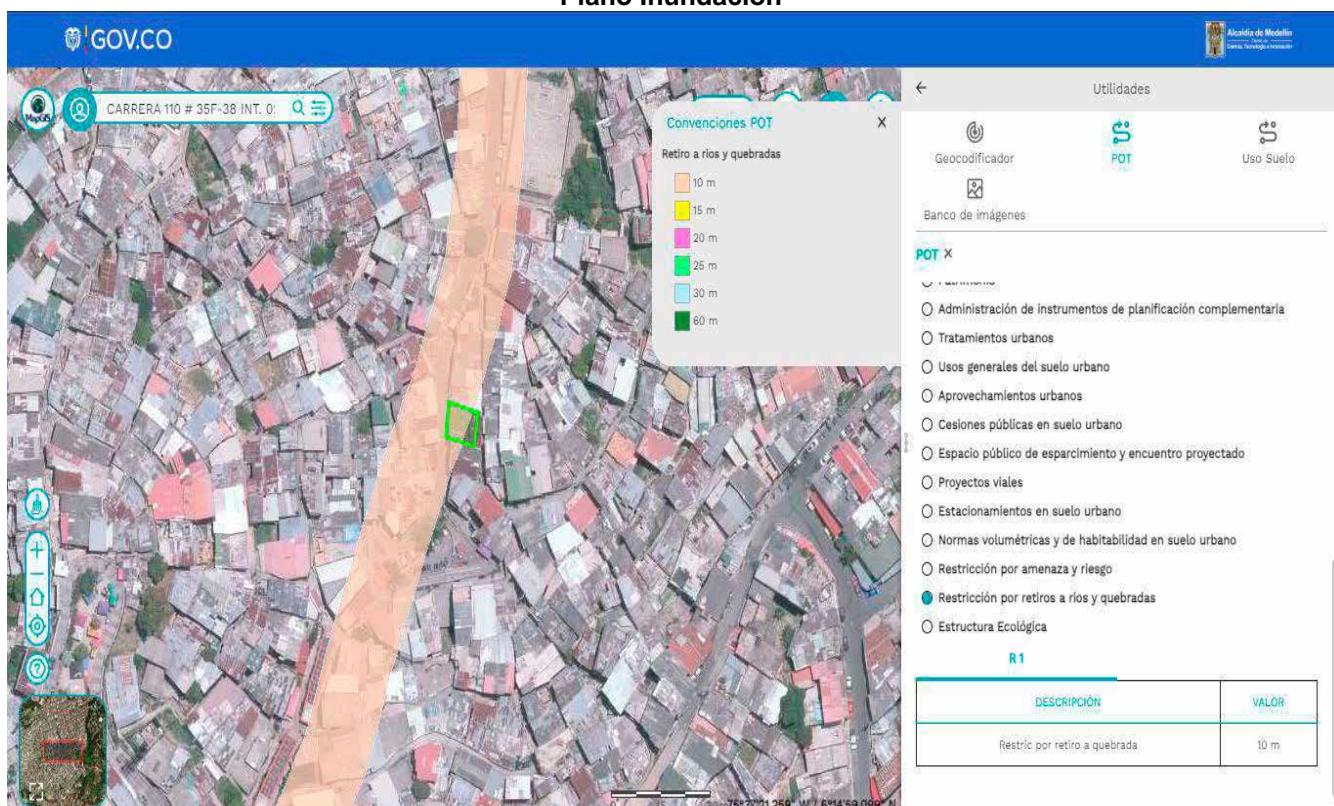
## Consulta Catastral y/o Predial



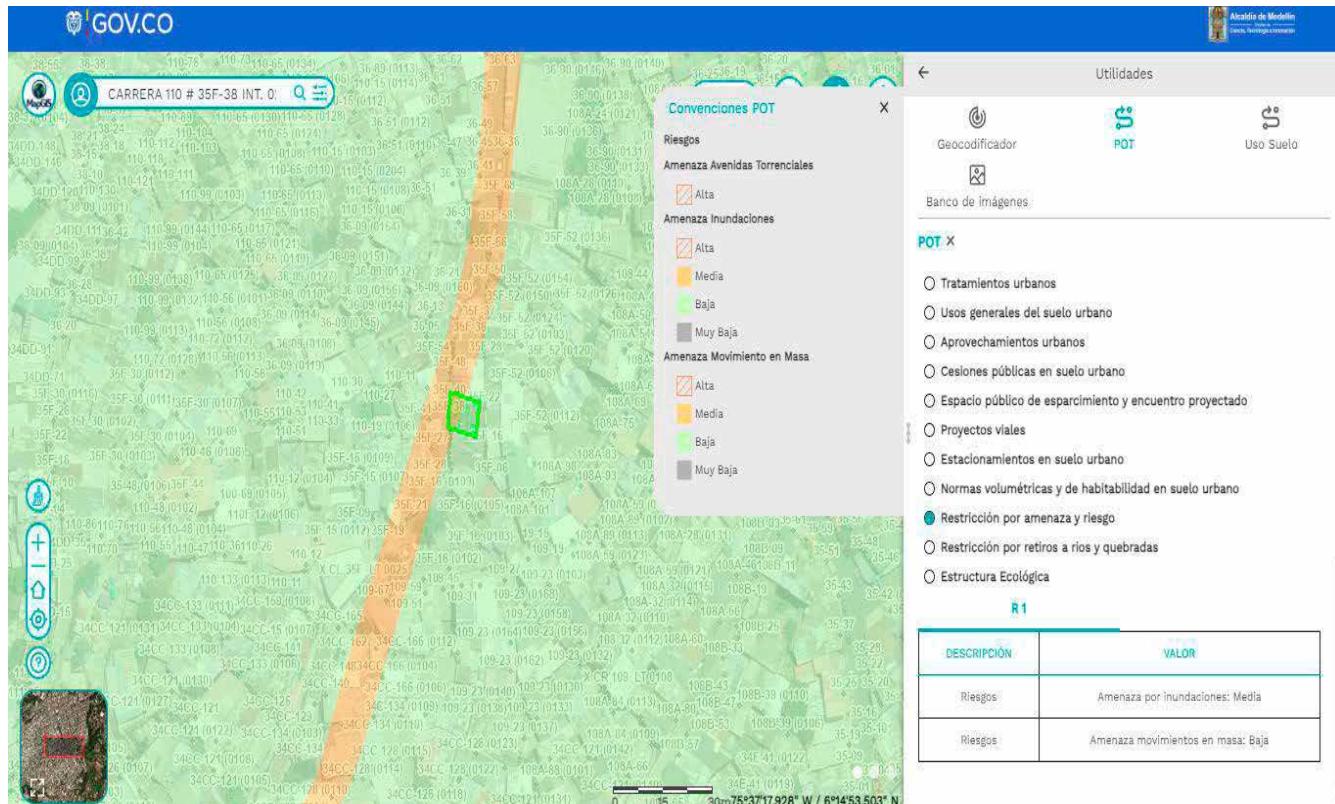
## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano Inundación



## Plano remoción masa



## Areas o Documentos

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927

Nro Matrícula: 001-938676

Página 1 TURNO: 2024-382589

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

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

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

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

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

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0050WZBDCOD CATASTRAL ANT: 050010104131400570004901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4514 de fecha 19-09-2006 en NOTARIA 2 de MEDELLIN SEGUNDO PISO APTO. (201). con área 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**

Este documento es un certificado de escritura pública, verificado y sellado por el notario público que lo emitió.

El (los) siguiente (s) bien (es) 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**

Ca213341941

105450KAAGAJA

19/12/2016

105450KAAGAJA

19/12/2016

## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-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

## 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-80882043 M.I.: 001-938676





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409164796100693927

Nro Matrícula: 001-938676

Página 2 TURNO: 2024-382589

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

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

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

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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

#### 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

#### 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**

Página 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**