



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91534970-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE MIGUEL TORRES PRADA
NIT / C.C CLIENTE	91534970
DIRECCIÓN	CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202
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	10/10/2024
FECHA INFORME	11/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Mixto

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PRADA PEREZ JEISSON DAVID				
NUM.	7007 Escritura De	NOTARIA	16	FECHA	26/08/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	050010102060700410013901020002				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO	EDIFICIO HIGUITA P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	42.29%				

M. INMOB.	Nº
01N-5301936	Apartamento INT. 0202

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Popular, se encuentra a 210 m de I.E. Jorge Eliezer Gaitán, a 650 m de Av 80 con Calle 80.
Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 80 y gira en Carrera 83 y desvía en Carrera 79A vías con pavimento y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Biciclerero	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 140,077,880

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,077,880

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. Debe instalar la nomenclatura del apartamento 202, ya que está en copropiedad. Ver nota de propiedad horizontal. NOTA 2: Debe aportar escritura 1633 del 23-10-2009 NOTARIA 10 de MEDELLÍN, que contenga con planos autorizados, para verificación de la copropiedad y de la escalera en fachada, la cual de acuerdo a lo observado está en andén público, ya que al revisar la vista de la calle, tiene el tendido de redes en postes.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA: AVAL-88229287
C.C: 88.229.287
Visador



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.			Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1633 del 23-10-2009 NOTARIA 10 de MEDELLÍN
Área de actividad	Comercial.		Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 048 de 2014
Uso principal	Mixto		
Tipo de proyecto	Apartamento		
Total unidades de vivienda	4		
Garajes	No tiene No.		
Tipo de Garaje			

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	148.78	AREA	M2	
TOTAL			AVALUO	PESOS	82.556.000
AREA PRIVADA	M2	80.32	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	68.46			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.09	AREA PRIVADA VALORADA	M2	80.32
AREA LIBRE MEDIDA	M2	76.35	AREA LIBRE PRIVADA	M2	68.46

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202 | Doce de Octubre - Kennedy | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1633, fecha: 23/10/2009, Notaría: 10 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	NO No hay
		Sardineles	NO No hay
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Regular

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	No hay	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	No hay	mas de 500	Gas Natural	SI	NO
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2009
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	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	80.32	M2	\$1,490,000.00	85.44%	\$119,676,800.00
Area Privada Libre	Solar + Terraza	68.46	M2	\$298,000.00	14.56%	\$20,401,080.00
TOTALES					100%	\$140,077,880

Valor en letras

Ciento cuarenta millones setenta y siete mil ochocientos ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$140,077,880**

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

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 concreto 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: 1633, Fecha escritura: 23/10/2009, Notaría escritura: 10, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 4, 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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Zona 1: Sala comedor, hall, alcoba 1 y 2, cocina zona de ropas, baño social con pisos en Cemento Pulido, Paredes y Cubierta en Pañete y Pintura, Baño Sencillo con piso en baldosa de cemento y muros en cerámica sin lavamanos ni división de zona húmeda, Cocina sencilla, mesón en concreto y cerámica en buen estado de conservación. Zona 2: Alcobas 3, 4, y 5 en regular estado de conservación con cubierta en teja de fibrocemento.

-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	CR 75B # 97 - 06	1	\$129,000,000	0.95	\$122,550,000	0	\$	0	\$	\$1,458,928.57	315 8356668
2	CR 75B # 93 - 18	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$	0	\$	\$1,788,961.04	315 8356668
3	CR 78 # 91 - 06	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$1,522,435.90	315 8356668
Del inmueble		0202		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		84	0.95	1.0	1.0	1.0	1.02	0.97	\$1,413,701.78
2	15		77	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,614,537.34
3	30		156	0.95	1.05	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,442,698.32
	15 años									
									PROMEDIO	\$1,490,312.48
									DESV. STANDAR	\$108,554.42
									COEF. VARIACION	7.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,598,866.90	TOTAL	\$128,420,989.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,381,758.06	TOTAL	\$110,982,807.52
VALOR TOTAL	\$119,676,800.00			

Observaciones:

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a apartamentos del mismo sector que se encuentran en conjuntos similares y cuentan con dotación comunal similar, el rango de edad es cercano al del inmueble tasado y se busca conservar similitud en distribución y áreas, por lo tanto se consideran las muestras acordes y representativas del sector para esta tipología de apartamentos. Se homogeniza las 3 ofertas por acabados dado que se encuentran superiores al inmueble objeto de avalúo.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191488718>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191489289>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10710438>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202 | Doce de Octubre - Kennedy | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

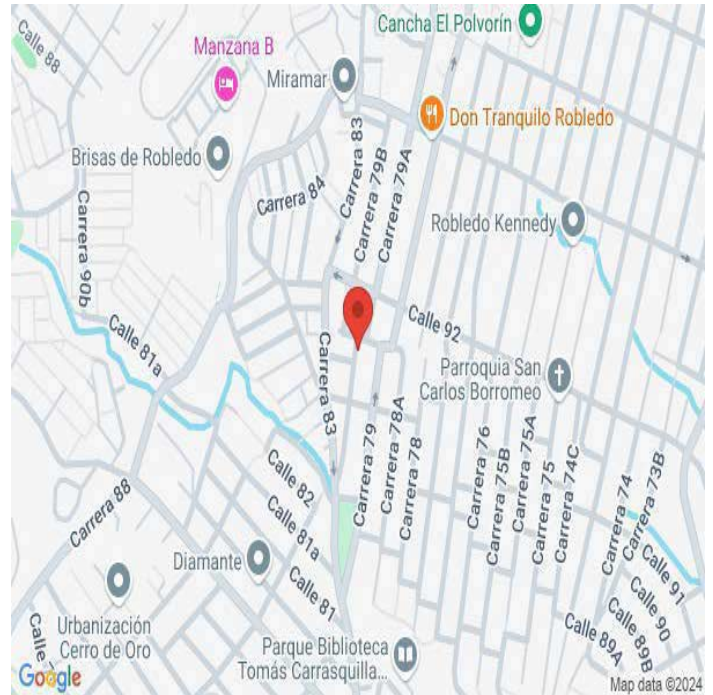
Latitud: 6.289239144639601

Longitud:-75.58421470671738

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17' 21.2604''

Longitud:75° 35' 3.174''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

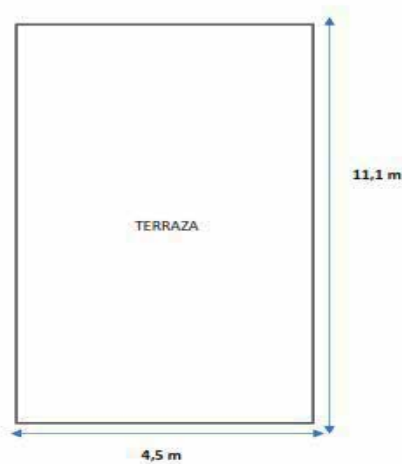
NIVEL 2



CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202

Área Construída Registrada: 80,32 m²

Área Libre Registrada: 68,46 m²



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

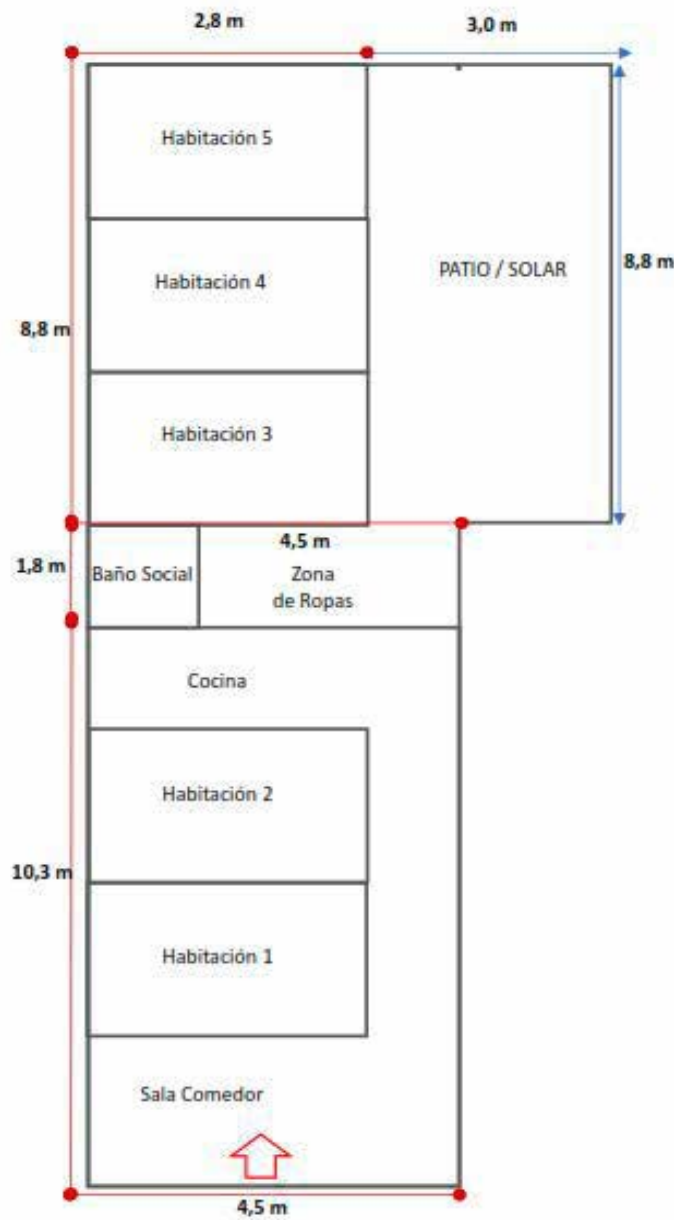
NIVEL 1



CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202

Área Construida Registrada: 80,32 m2

Área Libre Registrada: 68,46 m2



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 5



Habitación 5



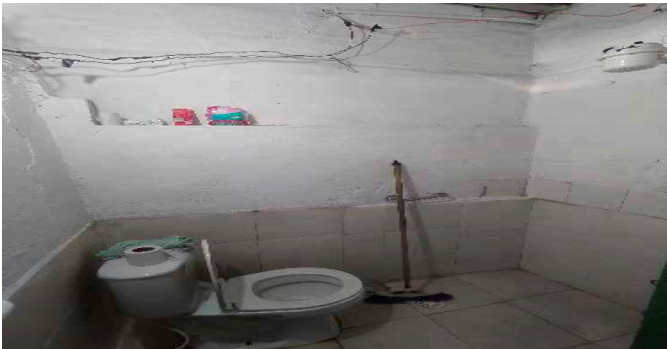
Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



Patio Interior



Zonas Verdes



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana

CBML:

06070410013

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

Plano Uso de suelo-actividad

GOV.CO

CARRERA 79 A # 91A - 78 INT.

Mapas

Geocodificador

POT

Uso Suelo

Banco de Imágenes

Convenciones POT

Uso Generales del Suelo Urbano

■ Espacio Público Existente

■ Espacio Público Projectado

■ 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

Utilidades

POT

Proyectos viales

Estacionamientos en suelo urbano

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Restricción por amenaza y riesgo

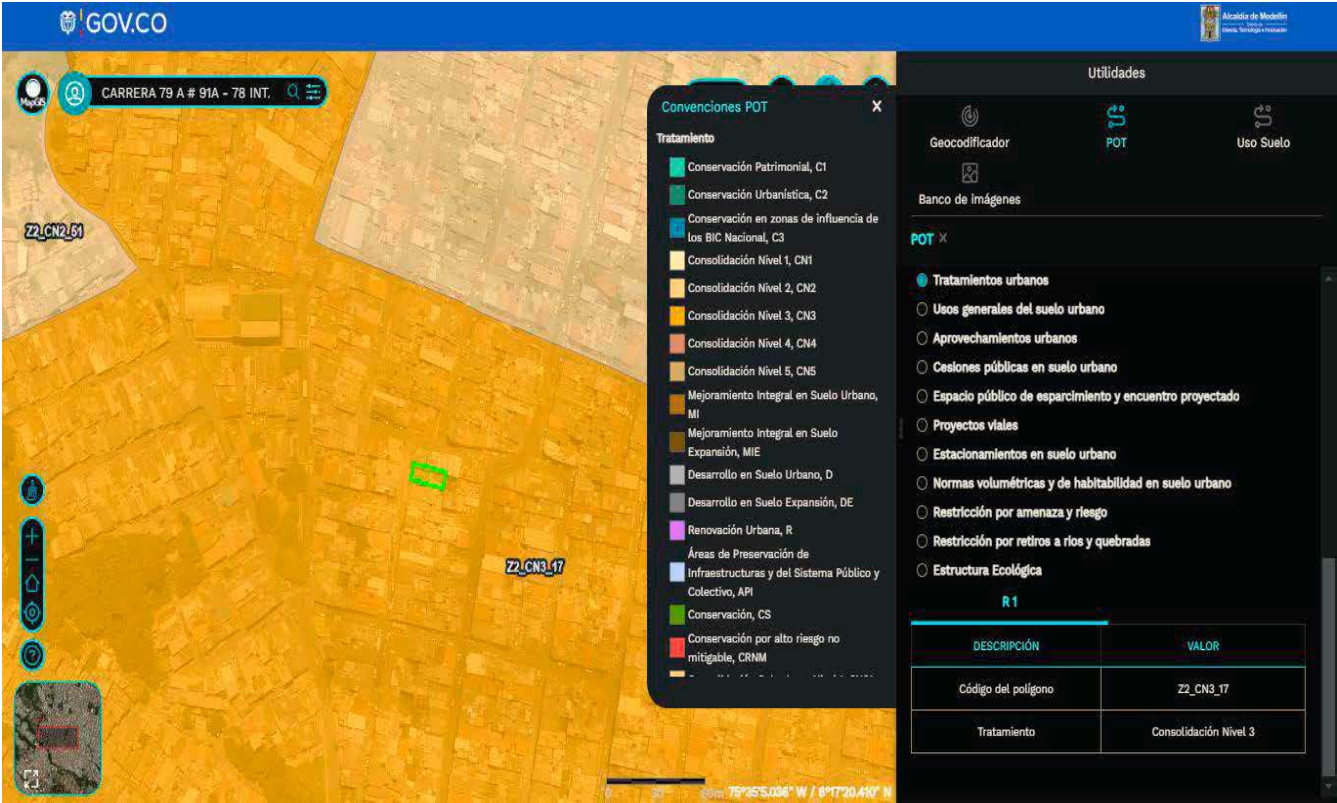
Restricción por retiros a ríos y quebradas

Estructura Ecológica

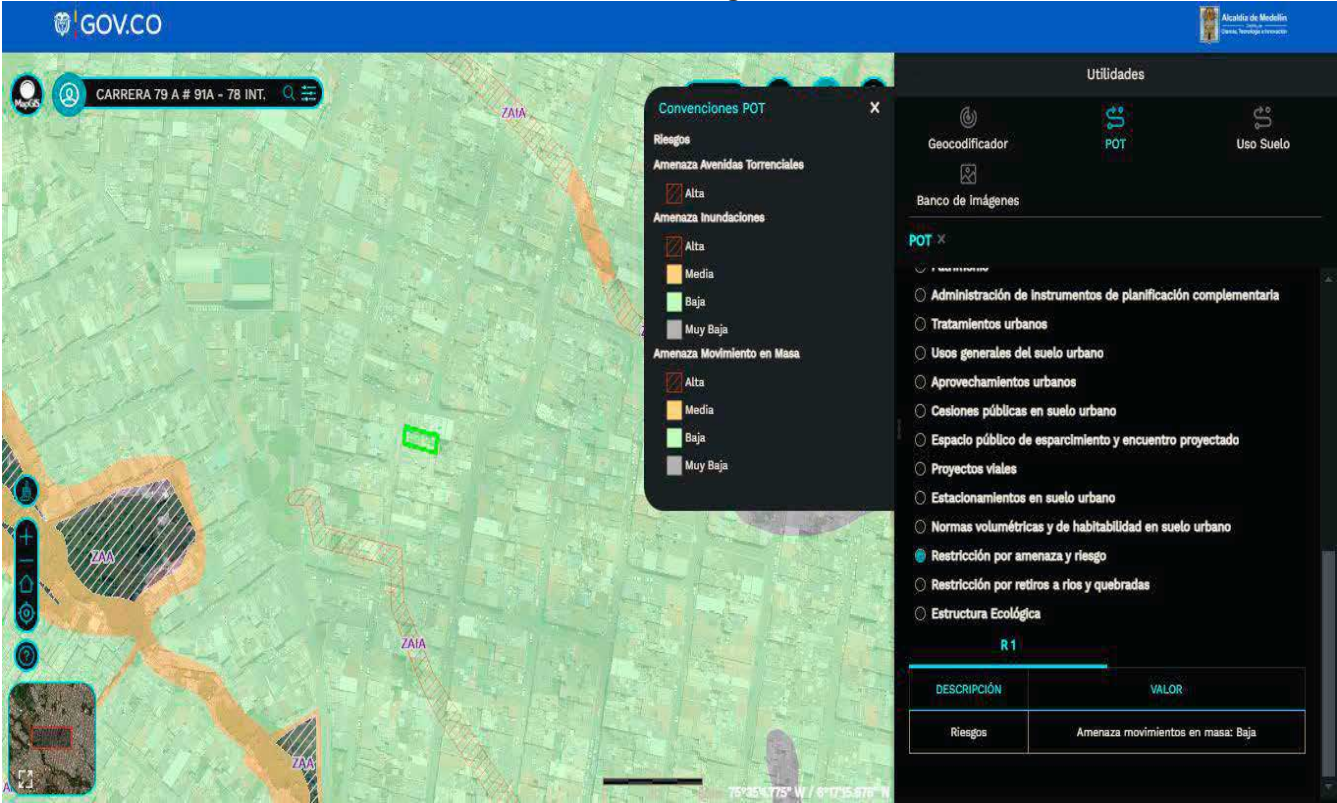
R1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Porcentaje	99.99912
Categoría de uso	Áreas y corredores de media mixtura
Subcategoría de uso	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales
Requerimiento de PAU y categorías	<div>Descarga</div>

Plano Tratamiento urbanistico



Plano de riesgos




Areas o Documentos

octubre de 2009 de la Notaría Décima del Círculo de Medellín (Antioquia), debidamente registrada, que se vinculan única y exclusivamente al siguiente bien inmueble en mención:
Un **Apartamento (202)**, ubicado en la carrera **79A N°91A - 78** Ubicado en el segundo piso del edificio situado en el Barrio Miramar de la Ciudad de Medellín, con una **área construida** de **80.32** metros cuadrados, un **área libre de solar + terraza** de **68.46** metros cuadrados, para un **área total** privada de **148.78** metros cuadrados, una altura de 2.40 metros, y se encuentra encerrado por los siguientes linderos: Por el frente u Occidente, con fachada de dominio común que lo separa de la Carrera 79A, andén y zona verde de por medio; por el Norte, con muro de cierre de la edificación que lo separa de la propiedad marcada con el N°79- 31/35 de la Calle 91B; por el Oriente, con muro de cierre de la edificación que lo separa de construcción sobre el Lote 1086 del mismo barrio; por el Sur, en parte con muro de cierre de la edificación que lo separa de la propiedad N°91A - 68/72 de la Carrera 79A, y en parte con muro de uso común que lo separa del apartamento del segundo piso N°91A -78 (201) de este mismo edificio; por el Nadir, con piso acabado sobre el terreno que lo separa de parte del lote donde se encuentra construida la edificación; y por el Cenit, en parte con terraza que es de propiedad exclusiva de este apartamento, y en parte con techo o cubierta general de la

Areas o Documentos

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409255147101314427 Nro Matrícula: 01N-5301936

Pagina 1 TURNO: 2024-206979

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 08:19:06 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 03-02-2010 RADICACIÓN: 2010-3642 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2010

CODIGO CATASTRAL: AAB0087PXAACOD CATASTRAL ANT: 0500101020607004100**13901020002**

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1633 de fecha 23-10-2009 en NOTARIA 10 de MEDELLIN SEGUNDO PISP **APTO (202)** con area de **80.32** M2 con coeficiente de **42.29%** (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

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:** 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 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-91534970-2



PIN de Validación: aeda0a77



<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: aeda0a77



<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: aeda0a77



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



PIN DE VALIDACIÓN

aeda0a77

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 Octubre 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-91534970-2 M.I.: 01N-5301936



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

Certificado generado con el Pin No: 2409255147101314427

Nro Matrícula: 01N-5301936

Pagina 1 TURNO: 2024-206979

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 08:19:06 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 03-02-2010 RADICACIÓN: 2010-3642 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2010

CODIGO CATASTRAL: AAB0087PXAACOD CATASTRAL ANT: 050010102060700410013901020002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1633 de fecha 23-10-2009 en NOTARIA 10 de MEDELLIN SEGUNDO PISP APTO (202) con area de 80.32 M2 con coeficiente de 42.29% (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:AMANDA DE JUSUS HIGUITA GUTIERREZ, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A VILLA ZEA Y COMPA/IA LTDA EN LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA 2884 DEL 28 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE OCTUBRE DE 1987 EN EL FOLIO 001-269069, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. COMPLE8 MSPC.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 79 A # 91A - 78 INT. 0202 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 79 A # 91 A 78 SEGUNDO PISO APTO (202) EDIFICIO HIGUITA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 269069

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-3642

Doc: ESCRITURA 1633 del 23-10-2009 NOTARIA 10 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)

DE: HIGUITA GUTIERREZ AMANDA DE JESUS

CC# 21607238 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-3644

Doc: ESCRITURA 97 del 29-01-2010 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA # 1633 DEL 23-10-2009 DE LA NOTARIA 10 DE MEDELLIN, EN CUANTO INCLUIR LA NOMENCLATURA DEL PRIMER PISO GARAJE Y EL NUMERO DEL LOTE EN EL CUAL SE CONSTRUYO DICHO REGLMENTO Y SUS RESPECTIVOS



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

Certificado generado con el Pin No: 2409255147101314427

Nro Matrícula: 01N-5301936

Pagina 3 TURNO: 2024-206979

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 08:19:06 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-206979

FECHA: 25-09-2024

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