



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1039623894

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIA CRISTINA ARDILA GONZALEZ		FECHA VISITA	26/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1039623894		FECHA INFORME	29/11/2024
DIRECCIÓN	CALLE 76 # 87 - 17 INT. 0201		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3		EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	Robledo Palenque		REMODELADO	
CIUDAD	Medellín		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1128461299			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	QUINTANA ROJAS JOSE MAURICIO				
NUM.	1313 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	11/06/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050010102071600100041901020001 AAB0080KPJF				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	15.46%				

M. INMOB.	Nº
01N-5181259	Apartamento INT. 0201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Popular, se encuentra a 77 m de Seminario Bíblico de Colombia, y a 650 m de Avenida 80.
Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 85 y gira en Calle 76 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 165,945,450

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,945,450

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. El Edificio P.H. cuenta con la nomenclatura Principal pintada en puerta. Además, no se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada (CJ Y APTO), debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez Gonzalez
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-29 07:50:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 048 de 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	67.65

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.22

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
VALORCATASTRAL 2024	PESOS	\$ 99.228.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 76 # 87 - 17 INT. 0201 | Robledo Palenque | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6269, fecha: 29/12/1999, Notaría: 1 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Muy Bueno	0-100
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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	4
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	75
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1999

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Firmado electrónicamente en Aval(S)ign. Hash: fa734e13f8

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.65	M2	\$2,453,000.00	100.00%	\$165,945,450.00
TOTALES					100%	\$165,945,450
Valor en letras			Ciento sesenta y cinco millones novecientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$165,945,450

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	16
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: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles 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: 6269, Fecha escritura: 29/12/1999, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, 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, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en acrílico, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en aluminio, muebles 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.

Firmado electrónicamente en Avalúo, Hash: fa734e13f8

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CR 89 # 65F - 06	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,638,888.89	604 4165858
2	CLL 82C #104 -15	2	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,518,939.39	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-medellin/8207685
3	CR 75 #84 - 08	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$2,333,077.51	(604) 444 5230
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16		63	1.0	0.95	1.0	1.0	1	0.95	\$2,506,944.45
2	20		66	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,518,939.39
3	30		65.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,333,077.51
	25 años									
									PROMEDIO	\$2,452,987.12
									DESV. STANDAR	\$104,017.81
									COEF. VARIACION	4.24%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$2,557,004.93	TOTAL	\$172,981,383.35
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$2,348,969.31	TOTAL	\$158,907,773.54
VALOR TOTAL	\$165,945,450.00			

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 acabados y áreas, por lo tanto, se consideran las muestras acordes y representativas del sector para esta tipología de apartamentos.
Se homogeneiza la oferta no 1. Dado que se encuentra con edad menor al inmueble objeto.

Enlaces:
1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1448760185-venta-de-casa-en-robledo-_JM#polycard_client=search:posdic&position=37&search_layout=stack&type=item&tracking_id=boce0b6723-89a7-4535-afcf-8ec03182028f
2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191507069>
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191139038>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 76 # 87 - 17 INT. 0201 | Robledo Palenque | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.279340997818553

Longitud:-75.5936203721051

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 45.627''

Longitud:75° 35' 37.032''

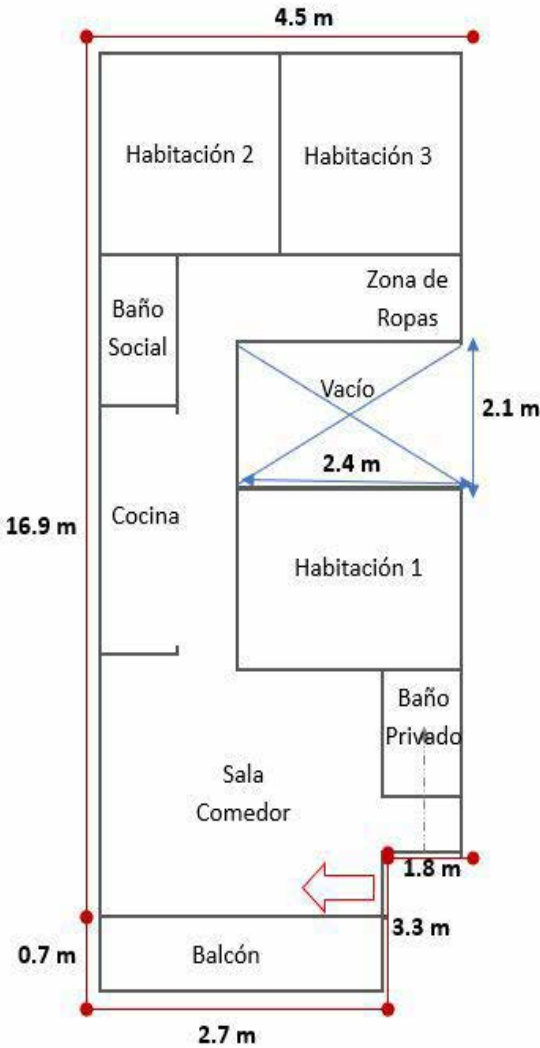


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 76 # 87 - 17 INT. 0201

AC: 67,65 m2



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fa734e13f8

FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fa734e13f8

CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

17 INTERIOR 0201, DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, Con un área construida de 67,65 metros cuadrados, area libre de 0 metros, para un área total privada de 67,65 metros cuadrados, una altura libre de 2,52 metros, comprendido por los siguientes linderos: Por el NORTE, con muro de fachada y ventanería que dan al vacío frente a la calle 76; por el ORIENTE, con muro de medianería que lo separa de la propiedad número 87-09; por el SUR, con muro de medianería que lo separa de la propiedad del vendedor anterior; por el OCCIDENTE, con muro de uso común que lo separa en parte del hall de escaleras, en parte del apartamento 202 y en parte del vacío que da al patio 1 del primer piso; por el NADIR, con losa de dominio común, que lo separa del apartamento 101 y por el CENIT, con losa de dominio común, que lo separa del apartamento 301. -----
COMODIDADES. Sala, comedor, cocina, servicio sanitario completo, zona de ropas, 3 alcobas, y corredor para la circulación. -----
MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5181259 MEDELLIN NORTE.

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: 2411188385104077284 Nro Matrícula: 01N-5181259

Pagina 1 TURNO: 2024-245406

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 08:51:30 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: 28-08-2000 RADICACIÓN: 2000-29632 CON: ESCRITURA DE: 22-08-2000

CODIGO CATASTRAL: AAB0080KPF COD CATASTRAL ANT: 050010102071600100041901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6269 de fecha 29-12-99 en NOTARIA 1 de MEDELLIN APARTAMENTO 201 con area de 67.65 M2 con coeficiente de 15.46% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

SUPERINTENDENCIA

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fa734e13f8

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 LRLEAS-1039623894





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1039623894
	Hash documento:	fa734e13f8
	Fecha creación:	2024-11-29 06:38:36

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</p> <p>Documento: 1128461299</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 916974</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.250.83.34 2024-11-29 07:50:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fa734e13f8



PIN de Validación: a8b90a8b



<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 avaluador 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: a8b90a8b



<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: a8b90a8b



PIN DE VALIDACIÓN

a8b90a8b

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1039623894 M.I.: 01N-5181259



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

Certificado generado con el Pin No: 2411188385104077284 Nro Matrícula: 01N-5181259
Pagina 1 TURNO: 2024-245406

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 08:51:30 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: 28-08-2000 RADICACIÓN: 2000-29632 CON: ESCRITURA DE: 22-08-2000
CODIGO CATASTRAL: AAB0080KPJFCOD CATASTRAL ANT: 050010102071600100041901020001
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 6269 de fecha 29-12-99 en NOTARIA 1 de MEDELLIN APARTAMENTO 201 con area de 67.65 M2 con coeficiente de 15.46% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIERON: DIANA MARIA GARZON ZAPATA Y RODRIGO ELKIN GARCIA ROJAS, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: EL EDIFICIO POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA LUCIA ZAPATA DE GARZON, SEGUN ESCRITURA 42 DEL 21 DE ENERO DE 1997, DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1997, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-456078. * ADQUIRIO LUCIA ZAPATA DE GARZON POR COMPRA A JESUS MARIA ZAPATA HOLGUIN, SEGUN ESCRITURA 2105 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1990, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1991, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-456078. * ADQUIRIO JESUS MARIA ZAPATA HOLGUIN POR COMPRA A JUAN DE DIOS ZAPATA, SEGUN ESCRITURA 585 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1946, DE LA NOTARIA DE SOPETRAN, REGISTRADA EL 24 DE FEBRERO DE 1947 EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-456078, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. * MMP COMPLE6.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 76 # 87 - 17 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 76 #87-17 201 SEGUNDO PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
01N - 456078

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-2000 Radicación: 2000-29632
Doc: ESCRITURA 6269 del 29-12-1999 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (LIMITACION DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA ROJAS RODRIGO ELKIN CC# 71611783 X
DE: GARZON ZAPATA DIANA MARIA CC# 43516889 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2411188385104077284

Nro Matrícula: 01N-5181259

Pagina 2 TURNO: 2024-245406

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 08:51:30 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-08-2000 Radicación: 2000-29632

Doc: ESCRITURA 6269 del 29-12-1999 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: GARCIA ROJAS RODRIGO ELKIN

CC# 71611783

DE: GARZON ZAPATA DIANA MARIA

CC# 43516889

A: BERNAL VALENCIA JUAN MANUEL

CC# 71660346 X

A: GARCIA ROJAS DORALBA

CC# 43091729 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-08-2014 Radicación: 2014-36393

Doc: ESCRITURA 2384 del 14-08-2014 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$27,511,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BERNAL VALENCIA JUAN MANUEL

CC# 71660346

DE: GARCIA ROJAS DORALBA

CC# 43091729

A: GONZALEZ BUILES. EUCARIS

CC# 42970395 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-08-2014 Radicación: 2014-36393

Doc: ESCRITURA 2384 del 14-08-2014 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: GONZALEZ BUILES. EUCARIS

CC# 42970395 X

A: ARDILA GONZALEZ JUAN GABRIEL

CC# 1039622599

A: ARDILA GONZALEZ MARIA CRISTINA

CC# 1039623894

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-06-2019 Radicación: 2019-30175

Doc: ESCRITURA 1313 del 11-06-2019 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: GONZALEZ BUILES. EUCARIS

CC# 42970395 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-06-2019 Radicación: 2019-30175

Doc: ESCRITURA 1313 del 11-06-2019 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, CON RESTRICCION DE ENAJENACION
POR DOS A/OS



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

Certificado generado con el Pin No: 2411188385104077284

Nro Matrícula: 01N-5181259

Pagina 3 TURNO: 2024-245406

Impreso el 18 de Noviembre de 2024 a las 08:51:30 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

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

DE: GONZALEZ BUILES. EUCARIS

CC# 42970395

A: QUINTANA ROJAS JOSE MAURICIO

CC# 74379823 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2385 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: C2014-309 Fecha: 30-01-2014
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: 2024-245406

FECHA: 18-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADORA PRINCIPAL

Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M8077810



Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

22 de noviembre de 2024 a las 12:45 p. m.

Superintendencia financiera
de Colombia

VIGILADO

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la
app Nequi y reporta un problema.