



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



**AVALUO: LRCAJA-1054987028**

<b>Fecha del avalúo</b>	19/12/2024	<b>Fecha de visita</b>	18/12/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 67 # 52 SUR - 72 INT. 1609		
<b>Barrio</b>	Barichara		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	LINA BEATRIZ POSADA MEJIA/WEINSTEIN ALVAREZ LEON DAVID		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 19/12/2024

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: YEISON ARLEY ARIAS ARIAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LINA BEATRIZ POSADA MEJIA/WEINSTEIN ALVAREZ LEON DAVID** ubicado en la CARRERA 67 # 52 SUR - 72 INT. 1609 Barichara, de la ciudad de Medellín.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$153,760,016.82 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones setecientos sesenta mil dieciséis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1609, TR 3	34.81	M2	\$4,417,122.00	100.00%	\$153,760,016.82
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$153,760,016</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones setecientos sesenta mil diecisésis Pesos Colombianos

Perito actuante



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO

RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-18 23:15:00

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,464,600	Valor del avalúo en UVR	427,422.94
Proporcional	0	153,760,016	Valor asegurable	153,760,016
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.</p> <p><b>Entorno:</b> - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 1269, Fecha escritura: 19/06/2015, Notaría escritura: Séptima, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 119000, Total unidades: 170, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.</p>			

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10549 87028	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	YEISON ARLEY ARIAS ARIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1054987028	<b>Teléfono</b>	3007486537
<b>Email</b>	yeison.arias3910@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	LINA BEATRIZ POSADA MEJIA/WEINSTEIN ALVAREZ LEON DAVID				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	43615650/7173 8065	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CARRERA 67 # 52 SUR - 72 INT. 1609				
<b>Conjunto</b>	URB. PORTON DE LA HACIENDA				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Barichara	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CARRERA 67 # 52 SUR - 72 INT. 1609 <b>Al inmueble se llega así:</b> Carrera 67, calle 52 Sur. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	AP 1609, TR 3		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	86.466.000
AREA PRIVADA	M2	34.81	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.81
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 48 DEL 2014.</p>				

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### 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: 2412107631105376914

Nro Matrícula: 001-1239154

Página 1 TURNO: 2024-513711

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:39:56 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: 04-05-2016 RADICACIÓN: 2016-27802 CON: ESCRITURA DE: 18-04-2016

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0065MBWB COD CATASTRAL ANT: 05001020880000440148901160009

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

16 PISO, APTO 1609 CON ÁREA DE PRIVADA CONST. 34.81 M<sup>2</sup>, ÁREA COMÚN (MUROS COMUNES) 3.19 M<sup>2</sup>, ÁREA TOTAL CONST. 38.00 M<sup>2</sup>. CON COEFICIENTE DE 0.193%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN

ESCRITURA NRO.1269 DE FECHA 13-04-2016 EN NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
855	EscrituraDePropiedad	29/05/2023	Unica	Sabaneta

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-1239154	10/12/2024	0.193%	AAB0065MBWB	AP 1609, TR 3

## Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1269		Fecha escritura	19/06/2015	
Notaria escritura	Septima		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	119.000	Total unidades	170	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	16	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		<b>eyectora</b>			
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1269, Fecha escritura: 19/06/2015, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 119000, Total unidades: 170, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>		<b>Ajustes sismos resistentes</b>		<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	8 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

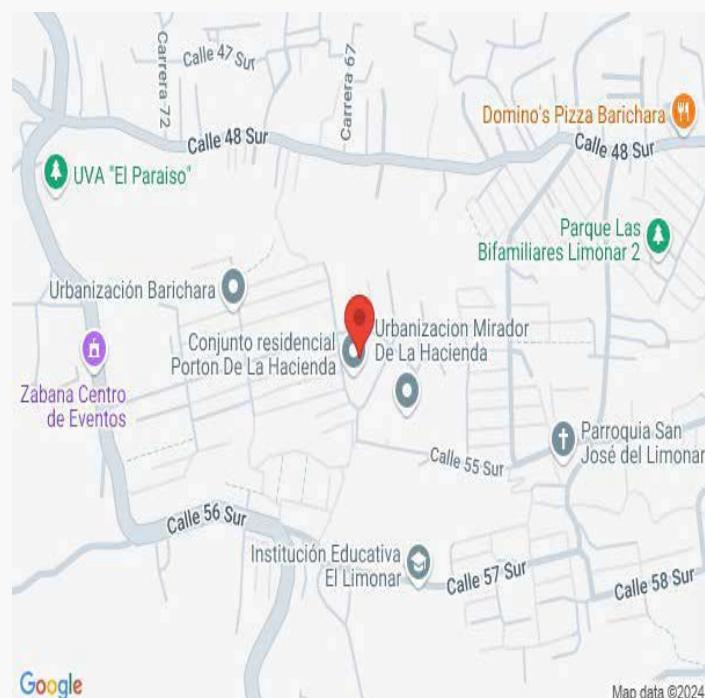
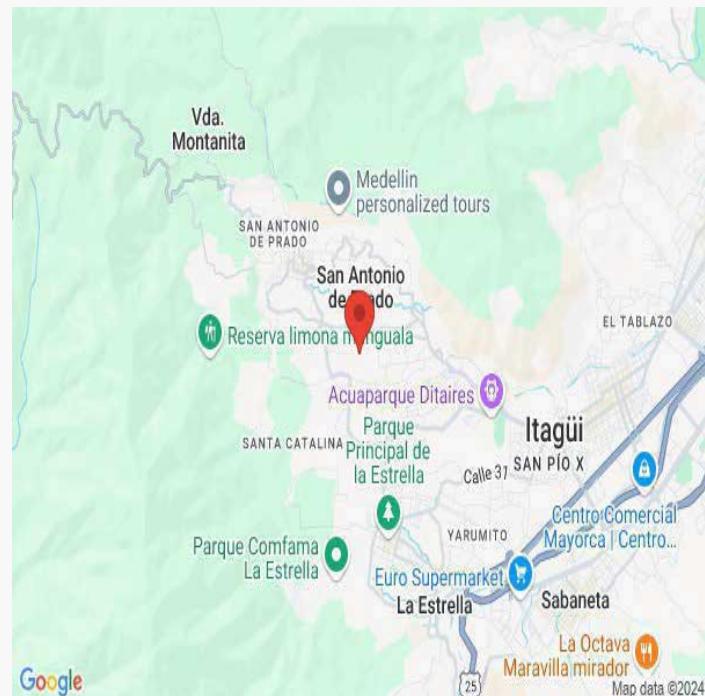
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 67 # 52 SUR - 72 INT. 1609 | Barichara | Medellín | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.175666  
GEOGRAFICAS : 6° 10' 32.397''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.647710  
GEOGRAFICAS : 75° 38' 51.756''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 67 CALLE 42 SUR SAN ANTONIO DE PRADO BARICHARA	15	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	0	\$	0	\$	\$4,222,924.45	312 2402222
2	CARRERA 67 CALLE 42 SUR SAN ANTONIO DE PRADO	14	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$	0	\$	\$4,458,488.94	304 5906232
3	CARRERA 67 CALLE 42 SUR SAN ANTONIO DE PRADO	16	\$164,000,000	0.97	\$159,080,000	0	\$	0	\$	\$4,569,951.16	3158840527
<b>Del inmueble</b>		<b>AP 1609 , TR 3</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	6	38	34.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,222,924.45
2	6	38	34.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,458,488.94
3	6	38	34.81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,569,951.16
<b>8 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,417,121.52</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$177,173.17</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.01%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$4,594,294.69	<b>TOTAL</b>	\$159,927,398.04
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$4,239,948.35	<b>TOTAL</b>	\$147,592,601.95
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$153,760,016.82</b>			

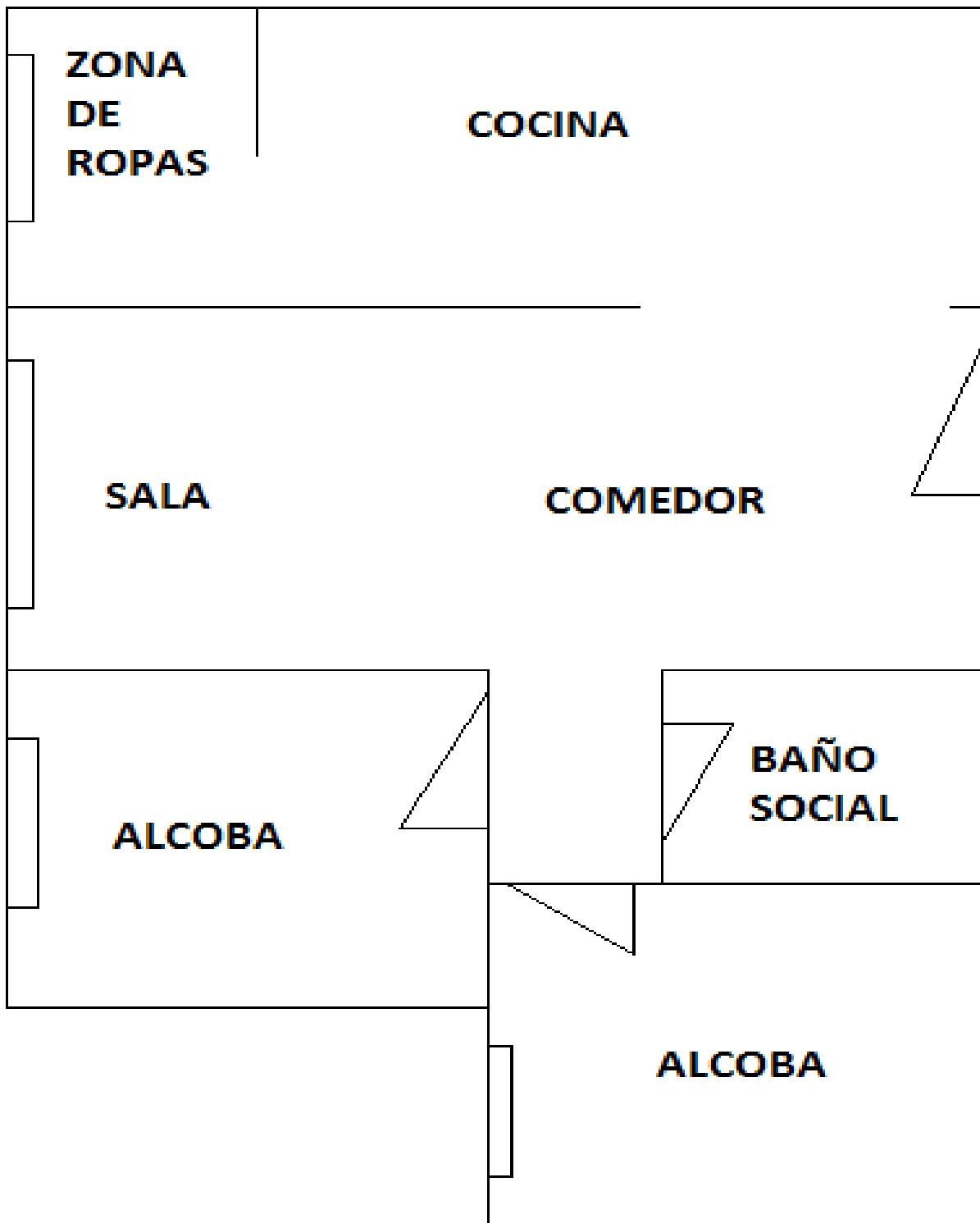
Observaciones:

## Enlaces:

1. [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-782f-b6f9cd738a1-aa06-1927e7c-aea7?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_pvrid=f00ad103-c253-4f1d-a299-178569d47eeb](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-782f-b6f9cd738a1-aa06-1927e7c-aea7?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvrid=f00ad103-c253-4f1d-a299-178569d47eeb)2. <https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1441574883-venta-apartamento-full-terminado-en-unidad-cerrada-en-san-antonio-de-prado-por-solo-160-millones-> JM#polycard\_client=search-nordic&position=98search\_layout=stack&type=item&tracking\_id=0f24b902-1193-4ac9-a453-9fa6ce5eb6413. <https://www.espacieurbando.com/Ficha.asp?Id=1572356>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 2



Centro 1



Centro 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



## 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 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-1054987028



PIN de Validación: b2750a67

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

### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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  
25 Jul 2019

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  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: b2750a67



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294**

**El(La) Señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).**

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2750a67**

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 nueve (09) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412107631105376914**

**Nro Matrícula: 001-1239154**

Pagina 1 TURNO: 2024-513711

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:39:56 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-05-2016 RADICACIÓN: 2016-27802 CON: ESCRITURA DE: 18-04-2016

CÓDIGO CATASTRAL : AAB0065MBWB COD CATASTRAL ANT: 050010208800000440148901160009

NIJIPPE:

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

16 PISO, APTO 1609 CON AREA DE PRIVADA CONST. 34.81 M<sup>2</sup>, AREA COMUN (MUROS COMUNES) 3.19 M<sup>2</sup>., AREA TOTAL CONST. 38.00 M<sup>2</sup>. CON COEFICIENTE DE 0.193% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1269 DE FECHA 13-04-2016 EN NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE LA HACIENDA ETAPA 5 EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOTE O ENGLOBE EN DOS LOTES ASI:LOTES CON MATRICULAS 001-1115361 Y 001-1115362;POR ESCRITURA 2572 DEL 16-05-2013 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A., A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE LA HACIENDA ETAPA 4 , REGISTRADA EL DIA 20-05-2013 EN LAS MATRICULAS 001-1115361 Y 001-1115362. ACLARADA POR LA ESCRITURA 368 DEL 10-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN ACLARACION EN CUANTO A INDICAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DEL FIDEICOMISO A QUIEN SE LE TRANSFIERE. DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A., A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE LA HACIENDA ETAPA 5., REGISTRADA EL DIA 16-02-2015 EN LAS MATRICULAS 001-1115361 Y 001-1115362.POR ESCRITURA 1635 DEL 30-06-2012 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A., ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE MIRADOR DE LA HACIENDA , A: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A., REGISTRADA EL DIA 11-10-2012 EN LAS MATRICULAS 001-1115361 Y 001-1115362. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 4099 DEL 23-10-2015 NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN ENGLOBE DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LOTE LA HACIENDA ETAPA 5, REGISTRADA EL DIA 18-01-2016 EN LAS MATRICULAS 001-1115361 Y 001-1115362 DANDO COMO ORIGEN AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1229839 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 4099 DEL 23-10-2015 NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN LOTE O DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE LA HACIENDA ETAPA 5, REGISTRADA EL DIA 18-01-2016 EN LA MATRICULA 1229839, DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTRAS AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1229842 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

**Tipo Predio: URBANO**

2) CARRERA 67 # 52 SUB - 72 INT. 1609 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARREtera 67 # 525 SUR - 72 URB. PORTON DE LA HACIENDA (T 3) 16 PISO. APTO 1609

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DETERMINACION DE INGRESOS

MATRÍCULA ABIERTA CON PASE EN LA UNIDAD SUCEDIENTE AL MESES DE MARZO AL 15 DE MARZO

## MATRÍCULA ABERTA







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

**Certificado generado con el Pin No: 2412107631105376914**

**Nro Matrícula: 001-1239154**

Pagina 4 TURNO: 2024-513711

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:39:56 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-5229 Fecha: 13-10-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 15-06-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 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: 2024-513711 FECHA: 10-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

## LUIS ALFONSO YEPES GONZALEZ

**REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**



ARCHIVO: LRCAJA-1054987028

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1054987028
	<b>Hash documento:</b>	ed08767933
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-19 07:42:28

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 817801	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.95.48.29   2024-12-18 23:15:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

