



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-8129280

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAIRON BAÑOL LADINO
NIT / C.C CLIENTE	8129280
DIRECCIÓN	CALLE 48C # 97A - 62 INT. 1006
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Javier - La Pradera
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/12/2024
FECHA INFORME	20/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ VERGARA YESID ORBEY				
NUM.	3429 EscrituraDe#	NOTARIA	OCTAVA	FECHA	21/11/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	050010104130600180012901100006				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO BALCANES P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	220000	VRxM2	4618.94
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.66822%				

M. INMOB.	Nº
001-1230340	DECIMO PISO APTO. N.1006

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio San Javier - La Pradera, se encuentra a 44 m de Iglesia Pentecostal San Javier, a 450 m de Estación Metro San javier.  
Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 99 y gira en Calle 48C vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Sin embargo, en momento de inspección no se permitió el acceso al cuarto de contadores de energía.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 154,464,090

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,464,090

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez Gonzalez  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AVAl-1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-19 17:05:00

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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 048 de 2014
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	40	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.63	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	119.972.000
AREA PRIVADA	M2	47.63			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 48C # 97A - 62 INT. 1006 | San Javier - La Pradera | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4975, fecha: 30/12/2014, Notaría: 3 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	300-400		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
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	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2014
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	47.63	M2	\$3,243,000.00	100.00%	\$154,464,090.00
TOTALES					100%	\$154,464,090
Valor en letras			Ciento cincuenta y cuatro millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil noventa Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$154,464,090

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

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Sin embargo, en momento de inspección no se permitió el acceso al cuarto de contadores de energía.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Se deja constancia que el cliente indicó que en el negocio que él está realizando no se incluyó parqueadero ni cuarto útil. Esto con el fin de resaltar que en la Escritura Suministrada se relaciona un parqueadero con cuarto útil. Limitaciones al dominio: anotación 7,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil. Además, se deja constancia que el cliente indicó que en el negocio que el está realizando no se incluyó parqueadero ni cuarto útil. Esto con el fin de resaltar que en la Escritura Suministrada se relaciona un parqueadero con cuarto útil. El edificio cuenta con 10 celdas de parqueaderos privados.

**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: 4975, Fecha escritura: 30/12/2014, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 220000, Total unidades: 40, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 El Edificio cuenta con 10 celdas de parqueaderos privadas.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes en pañete pintura, Cubierta en Teja de barro, madera y tablilla, Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en quarzon, 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CLL 47A #98 - 06	4	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$3,694,444.44	315 8356668
2	CLL 49AA # 102C- 15	6	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	300 2792469
3	CLL 48C #99A - 26	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$3,015,873.02	3135417303
4	KR 86 # 49D - 12	2	\$176,000,000	0.95	\$167,200,000	0	\$	0	\$	\$3,344,000.00	312 8789387
Del inmueble		10				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		45	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,509,722.22
2	10		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$3,103,333.34
3	16		63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,015,873.02
4	10		50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,344,000.00
	10 años									
									PROMEDIO	\$3,243,232.15
									DESV. STANDAR	\$225,414.41
									COEF. VARIACION	6.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,468,646.55	TOTAL	\$165,211,635.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,017,817.74	TOTAL	\$143,738,658.74
VALOR TOTAL	\$154,464,090.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191509018>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191470576>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10941613>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191791548>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 48C # 97A - 62 INT. 1006 | San Javier - La Pradera |  
Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

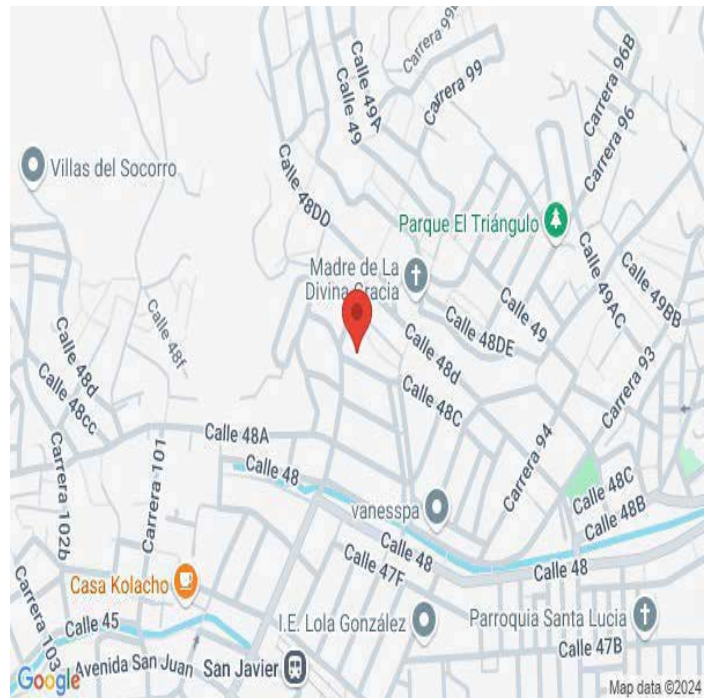
**Latitud:** 6.260822899945897

**Longitud:** -75.61279122075324

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 15' 38.9628''

**Longitud:** 75° 36' 46.0476''



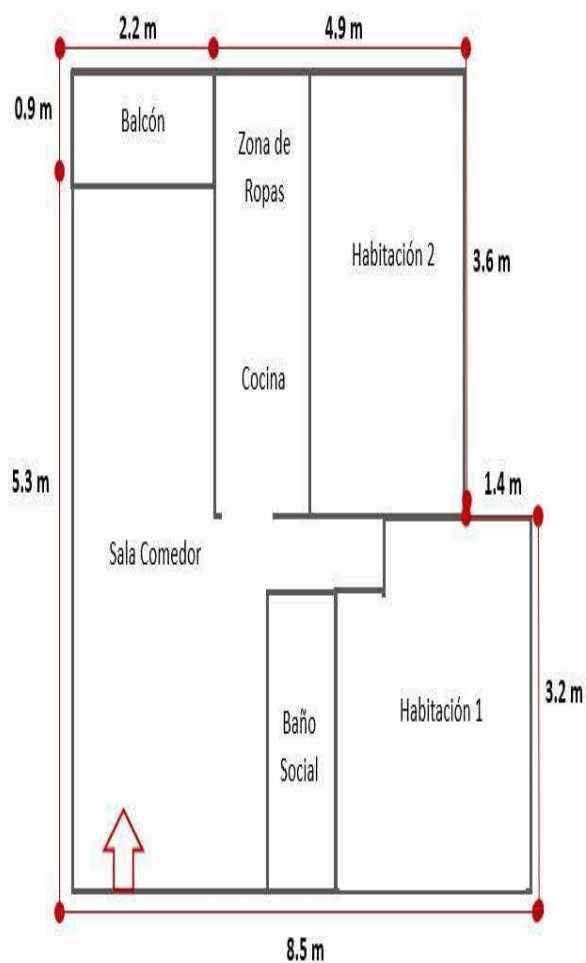
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 48C # 97A - 62 INT. 1006

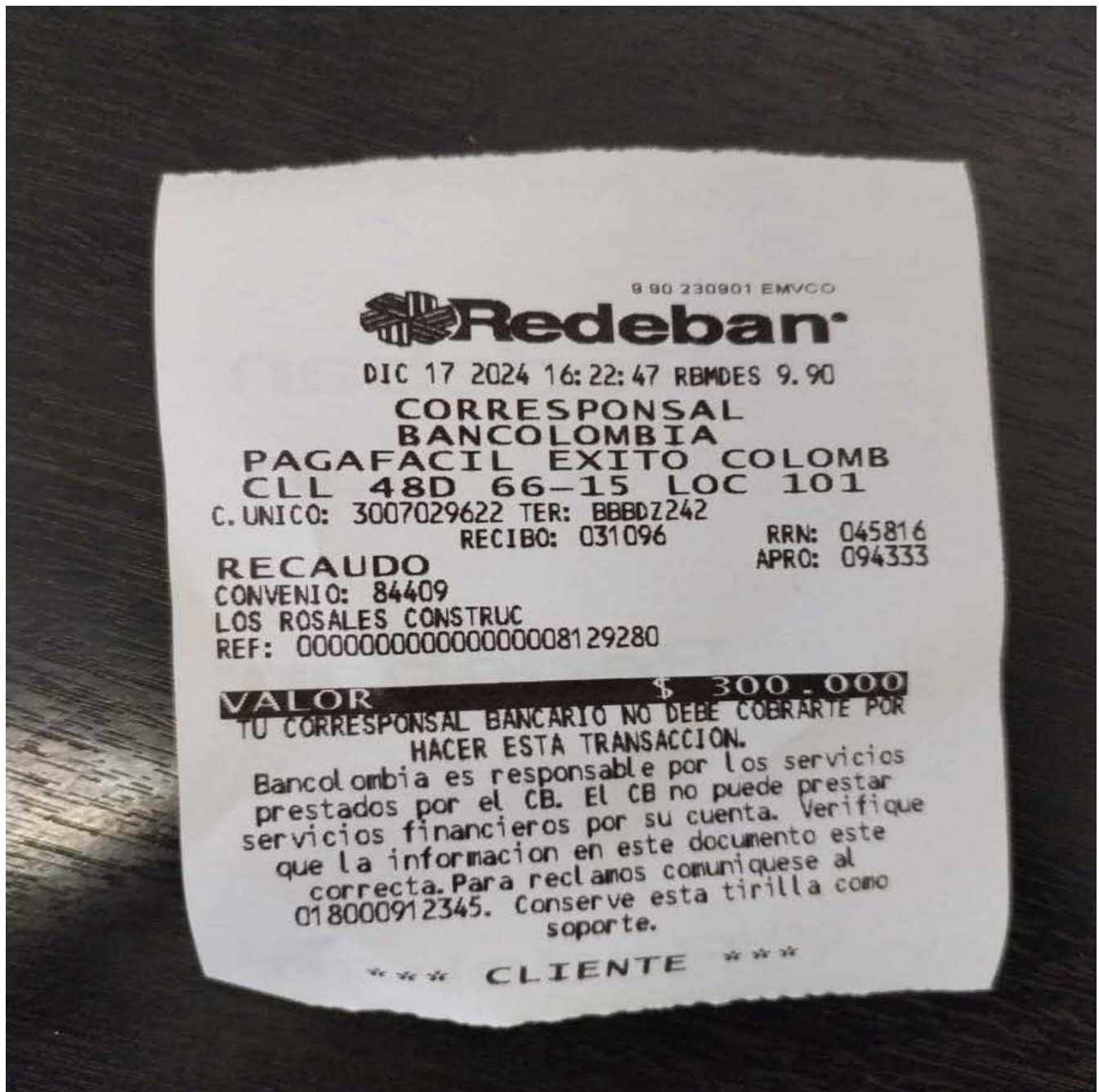
EDIFICIO "BALCANES" P.H.

Área Privada Registrada: 47.63 m<sup>2</sup>



## OTROS ANEXOS

Recibo de pago



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

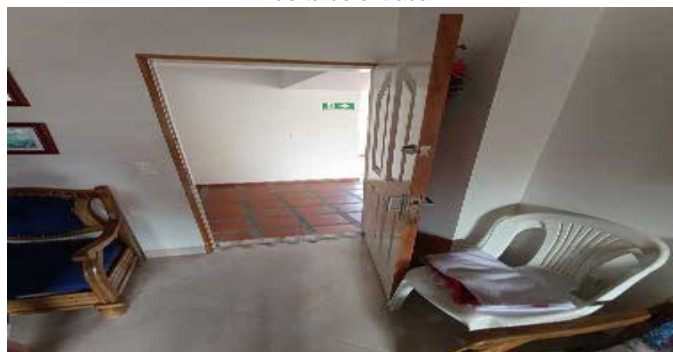
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



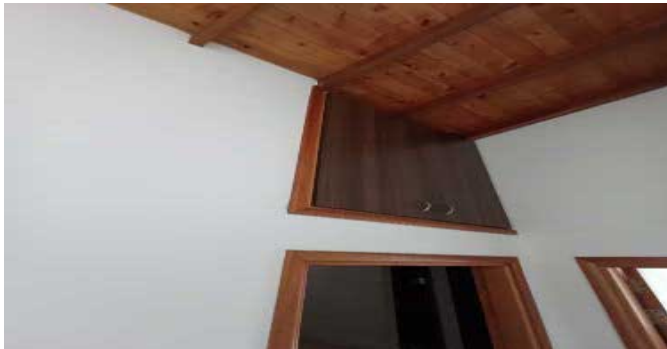
Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Closet linos



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Closet 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



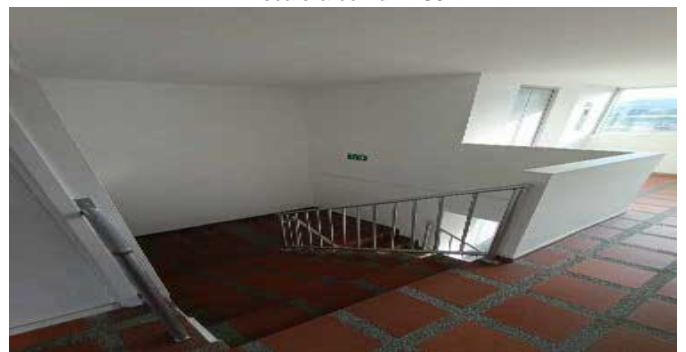
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411203233104217630 Nro Matricula: 001-1230340

Pagina 1 TURNO: 2024-480678

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 05:13:20 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: 27-01-2016 RADICACIÓN: 2016-1142 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2016

CODIGO CATASTRAL: AAB0065DERFCOD CATASTRAL ANT: 050010104130600180012901100006

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DECIMO PISO APTO. N. 1006 CON AREA DE 47.63 M2 CON COEFICIENTE DE 1.66822%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4975 DE FECHA 30-12-2014 EN NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN  
(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## 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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

**Información:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-8129280



PIN de Validación: b0c20ac7



<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: b0c20ac7



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: [jhordan.mt05@gmail.com](mailto:jhordan.mt05@gmail.com)

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0c20ac7



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0c20ac7**

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 dos (02) días del mes de Diciembre 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-8129280 M.I.: 001-1230340



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

Certificado generado con el Pin No: 2411203233104217630

Nro Matrícula: 001-1230340

Pagina 1 TURNO: 2024-480678

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 05:13:20 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: 27-01-2016 RADICACIÓN: 2016-1142 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2016

CODIGO CATASTRAL: AAB0065DERFCOD CATASTRAL ANT: 050010104130600180012901100006

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DECIMO PISO APTO. N.1006 CON AREA DE 47.63 M2 CON COEFICIENTE DE 1.66822%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4975 DE FECHA 30-12-2014 EN NOTARIA TERCERA 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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:MEDINCIVIL S.A.S. EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:POR ESCRITURA 2992 DEL 27-09-2013 NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: KULVIETIS TALERO HENRIKAS EUGENICUS, A : MEDINCIVIL S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 72213.-EL 09-10-2013-POR ESCRITURA 1011 DEL 19-05-2004 NOTARIA 21 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION, DE: TALERO KULVIETIS MARIA JOSEFA, A : KULVIETIS TALERO HENRIKAS EUGENICUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 72213.--EL 21-05-2004.POR SENTENCIA S.N. DEL 28-08-1975 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DE: TALERO DE KULVIETIS MARIA JOSEFA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 72213.-EL 22-03-1976-POR SENTENCIA S.N. DEL 13-02-1976 TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN. CONFIRMACION SENTENCIA DE: TALERO DE KULVIETIS MARIA JOSEFA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 72213.--EL 22-03-1976.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 48C # 97A - 62 INT. 1006 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 48C 97-A-62 EDIFICIO "BALCANES" P.H. DECIMO PISO APTO. N.1006

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 72213

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-1142

Doc: ESCRITURA 4975 del 30-12-2014 NOTARIA TERCERA 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: MEDINCIVIL S.A.S.

NIT# 9005437691 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-1144



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411203233104217630**

**Nro Matrícula: 001-1230340**

Pagina 2 TURNO: 2024-480678

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 05:13:20 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

Doc: ESCRITURA 34 del 13-01-2016 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRIT.4975 DEL 30-12-2014 NOT.3 DE MED.EN CUANTO A LA CONFORMACION DEL EDIFICIO,DESCRIPCION CORRECTA DE LAS UNIDADES CREADAS EN EL SEMISOTANO Y PRIMER PISO.NOMBRE CORRECTO DE LA TITULAR Y ASIGNACION DE PARQ. DE VISITANTES A TRES APTOS.

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

**DE: MEDINCIVIL S.A.S.**

**NIT# 9005437691 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-06-2016 Radicación: 2016-44188

Doc: ESCRITURA 1884 del 27-05-2016 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$48,261,780

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.P

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

**DE: MEDINCIVIL S.A.S.**

**NIT# 9005437691**

**A: ALVAREZ ALVAREZ CARLOS MARIO**

**CC# 70088258 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-06-2016 Radicación: 2016-44188

Doc: ESCRITURA 1884 del 27-05-2016 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: ALVAREZ ALVAREZ CARLOS MARIO**

**CC# 70088258 X**

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARAN A TENER.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-09-2016 Radicación: 2016-68204

Doc: ESCRITURA 3162 del 29-08-2016 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: ALVAREZ ALVAREZ CARLOS MARIO**

**CC# 70088258 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-12-2016 Radicación: 2016-94977

Doc: ESCRITURA 3429 del 21-11-2016 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

**DE: ALVAREZ ALVAREZ CARLOS MARIO**

**CC# 70088258**

**A: GOMEZ VERGARA YESID ORBEY**

**CC# 71276050 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411203233104217630**

**Nro Matrícula: 001-1230340**

Pagina 3 TURNO: 2024-480678

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 05:13:20 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 007** Fecha: 05-12-2016 Radicación: 2016-94977

Doc: ESCRITURA 3429 del 21-11-2016 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: GOMEZ VERGARA YESID ORBEY

CC# 71276050 X

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT:860007335-4**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-12-2016 Radicación: 2016-94977

Doc: ESCRITURA 3429 del 21-11-2016 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GOMEZ VERGARA YESID ORBEY

CC# 71276050 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 05-07-2018 Radicación: 2018-50770

Doc: ESCRITURA 3246 del 07-06-2018 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA ESTE Y OTRO

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: GOMEZ VERGARA YESID ORBEY**

**CC# 71276050 X**

**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: 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.

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411203233104217630**

**Nro Matrícula: 001-1230340**

Pagina 4 TURNO: 2024-480678

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 05:13:20 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: 2024-480678**

**FECHA: 20-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL




**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-8129280
	Hash documento:	54ece1bf92
	Fecha creación:	2024-12-20 11:53:06

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p><b>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</b></p> <p>Documento: 1128461299</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 609881</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 190.250.35.58   2024-12-19 17:05:00</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>

