



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70472279

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIO NELSON GARCES GARCIA			FECHA VISITA	21/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	70472279			FECHA INFORME	26/12/2024
DIRECCIÓN	KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	ALEU			REMODELADO	
CIUDAD	Urrao			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ				
IDENTIFICACIÓN	1128461299				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS			
NUM. ESCRITURA	509 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 08/08/2024
CIUDAD ESCRITURA	Urrao		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RES Nro. 157 29/09/2022			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	51.60%			

M. INMOB.	N°
035-27988	Apartamento 202

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Aleo, se encuentra a 83 m de Templo Comedor La Inmaculada Concepción, a 1.5 km de Parque Principal Urrao.

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 16, gira en Carrera 28A. Las vías inmediatas se encuentran sin pavimento, cuenta con andenes y alumbrado público

Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 83,427,832

VALOR ASEGURABLE \$ COP 83,427,832

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE, No cuenta con las condiciones de habitabilidad exigidas por CAJAHONOR: 1) la puerta de la entrada es de madera provisional, que se utiliza en obra, debe instalar una nueva, que no sea de tablones, con su chapa. NOTA 2: instalar la nomenclatura así: Kra 28A # 16B-30 apto 202; metálica o acrílica, bien instalada, no provisional. NOTA 3: faltan acabados en el baño, instalar enchape en la ducha, en pisos, y a la altura del sanitario. NOTA 4: se debe finalizar la cocina, se debe instalar enchapé salpicadero y al mesón. NOTA 4: realizar instalación del sistema eléctrico, se encuentra con cables externos, aéreos, tanto luces como tomas.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS


 JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
 Perito Actuante
 C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-24 11:01:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
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 090 DE 26 DE DICIEMBRE DE 2011

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.68	AVALUO	PESOS	527.000
AREA PRIVADA	M2	57.68	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.16	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202 | ALEU | Urrao | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 509, fecha: 08/08/2024, Notaría: 1 y ciudad: Urrao.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Malo
Transporte Público	Malo	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
 NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
 NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	57.68	M2	\$1,446,391.00	100.00%	\$83,427,832.88
TOTALES					100%	\$83,427,832
Valor en letras	Ochenta y tres millones cuatrocientos veintisiete mil ochocientos treinta y dos Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$83,427,832

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

18

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

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. En los documentos suministrados se registra dentro de las dependencias 1 balcón, pero en momento de inspección técnica se encuentra construido completamente y cerrado anexo a sala comedor.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: parcialmente urbanizadas sin pavimento, cuenta con andenes y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno.

Propiedad horizontal: Escritura: 509, Fecha escritura: 08/08/2024, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Urrea, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno En los documentos suministrados se registra dentro de las dependencias 1 balcón, pero en momento de inspección técnica se encuentra construido completamente y cerrado anexo a sala comedor.

Acabados: Pisos en cemento sin enlace, muros en ladrillo a la vista, baño sencillo con piso en cemento y solo el muro izquierdo en pañete, no cuenta con enlace en cerámica, lavamanos tipo tasa, no cuenta división de zona húmeda, cocina sencilla sin enlace en muros, mesón en madera, lavaplatos en aluminio. Inmueble se encuentra habitado en buen estado de conservación. Las escaleras de acceso se encuentran construidas en madera. La puerta de acceso principal se encuentra en madera con un candado como cerradura.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cra 24 # 43-34 fofis	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$1,900,000.00	3158471972
2	Cra 22a # 42-67 fofis	1	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$		\$	\$1,646,666.67	3125118471
3	Cra 32 # 17 - 128 Villatoniema	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000		\$		\$	\$1,826,923.08	3216794506
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16		60	0.85	1.0	1	1.0	0.95	0.81	\$1,534,250.00
2	12		150	0.85	1.0	1	1.00	0.95	0.81	\$1,329,683.34
3	20		65	0.85	1.0	1	1.0	0.95	0.81	\$1,475,240.39
0 años								PROMEDIO	\$1,446,391.24	
								DESV. STANDAR	\$105,290.48	
								COEF. VARIACION	7.28%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,551,681.72	TOTAL	\$89,501,001.63
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$1,341,100.77	TOTAL	\$77,354,692.20
VALOR TOTAL		\$83,427,832.88		

Observaciones:

Se realiza homogenización por edad, acabados, piso y ubicación, dado que las ofertas comparables tienen edad superior, tienen acabados y se encuentran en mejor ubicación de entorno y vías con respecto al inmueble objeto de avalúo.

Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/share/1BM4ET9jSX/>2-<https://www.facebook.com/share/188m1vNEXw/>3-https://www.facebook.com/marketplace/item/352237091014568/?rdid=GJqNHeKVFl9aoZ&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1JnP1tNXKY%2F#

DIRECCIÓN:

KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202 | ALEU | Urrao | Antioquia

COORDENADAS (DD)

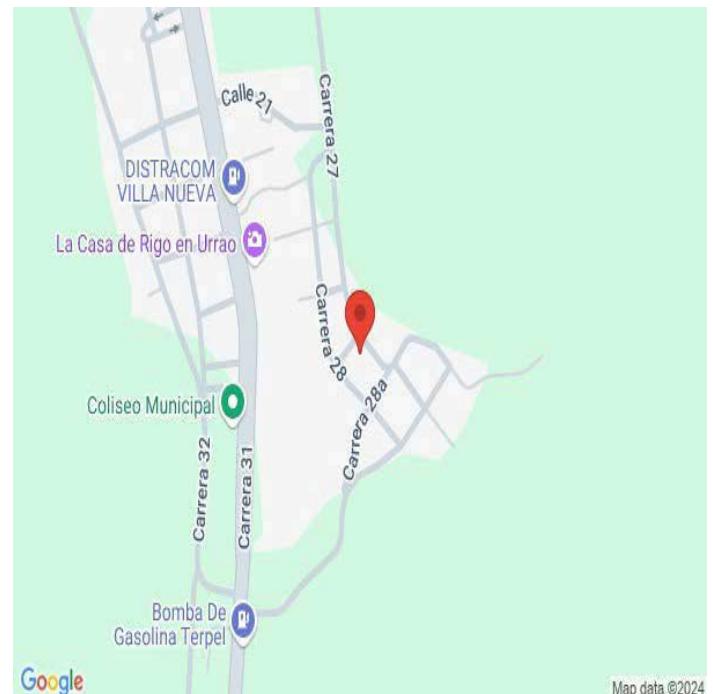
Latitud: 6.3061256262019665

Longitud: -76.12956338916929

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18' 22.053"

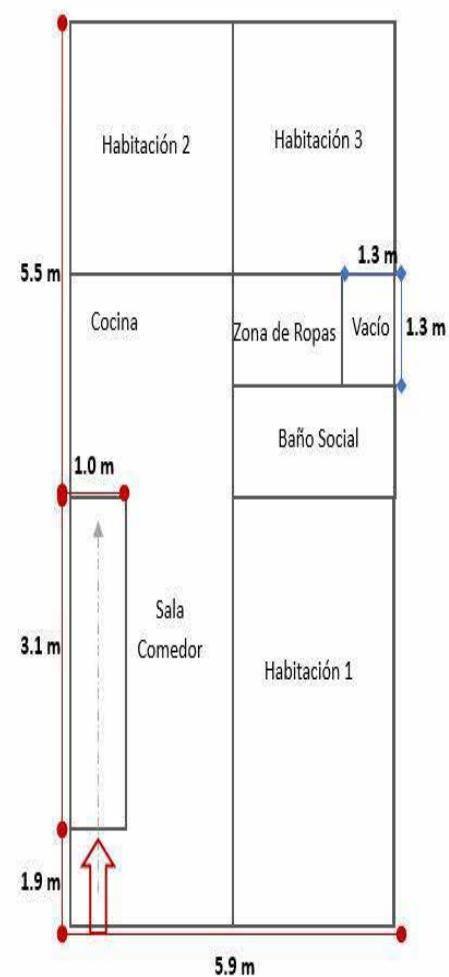
Longitud: 76° 7' 46.4268"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

KR 28 A BR ALEU 16B-30

APARTAMENTO 202

Área Construida Registrada: 57,68 m²



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura

Nota Nomenclatura:

En momento de la visita técnica se evidencia que el inmueble no cuenta con la nomenclatura oficial instalada en fachada, ni tampoco se encuentra instalada la nomenclatura individual en puerta de acceso del apartamento.

Fachada posterior



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala

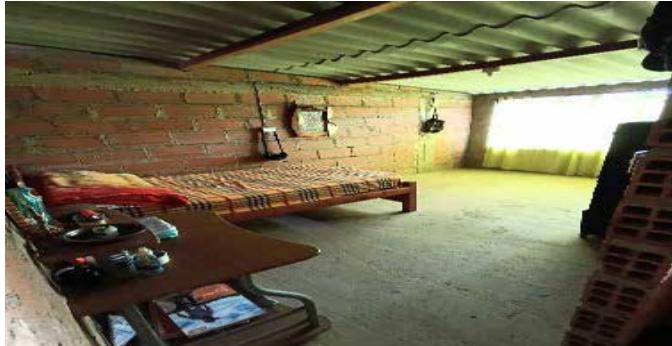


FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



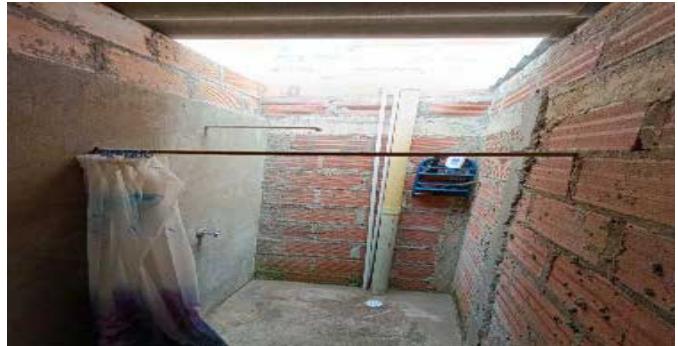
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



FOTOS General

NOMENCLATURA DE INMUEBLE ALEAÑO



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



CAJA DE BREKES



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



NOMENCLATURA APTO PISO 1 EN CONTADOR DE ENERGIA

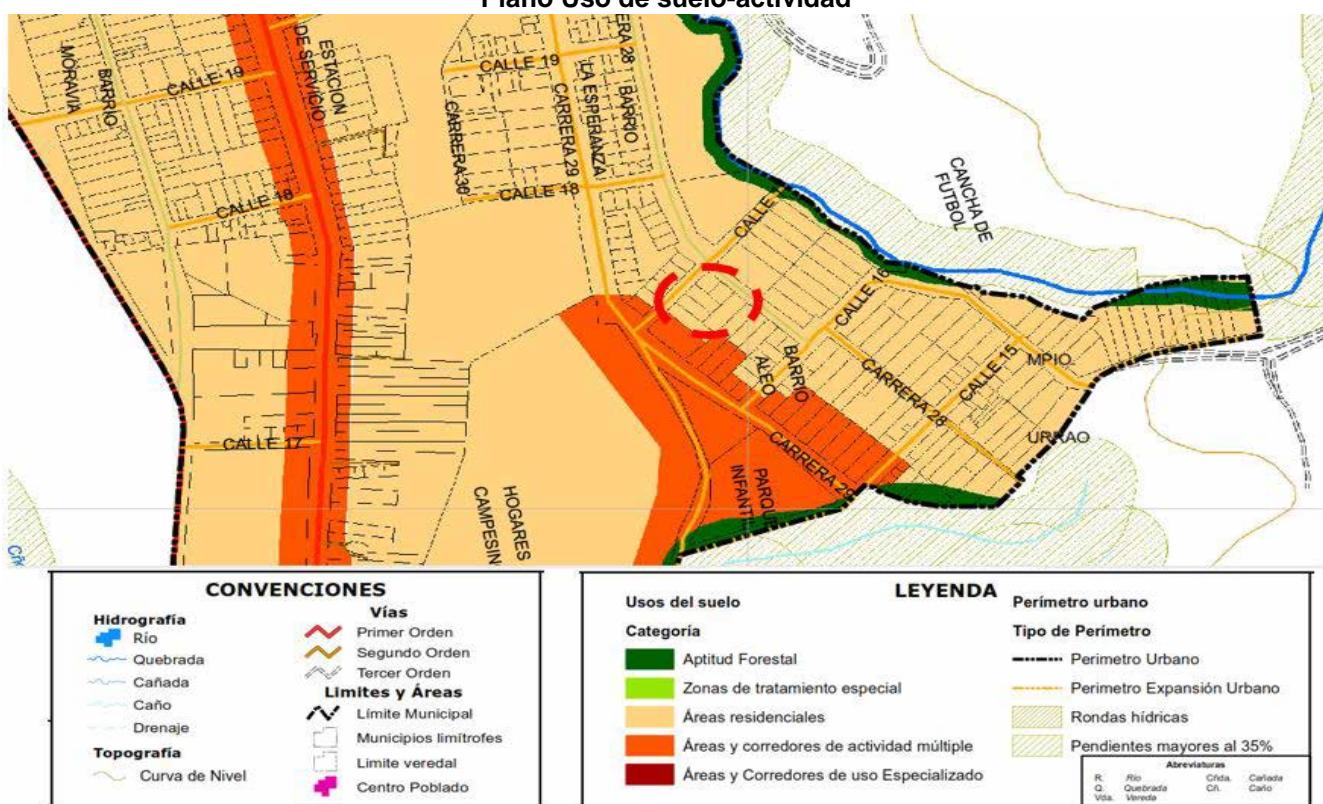


VACIO POR AREA LIBRE PISO 1

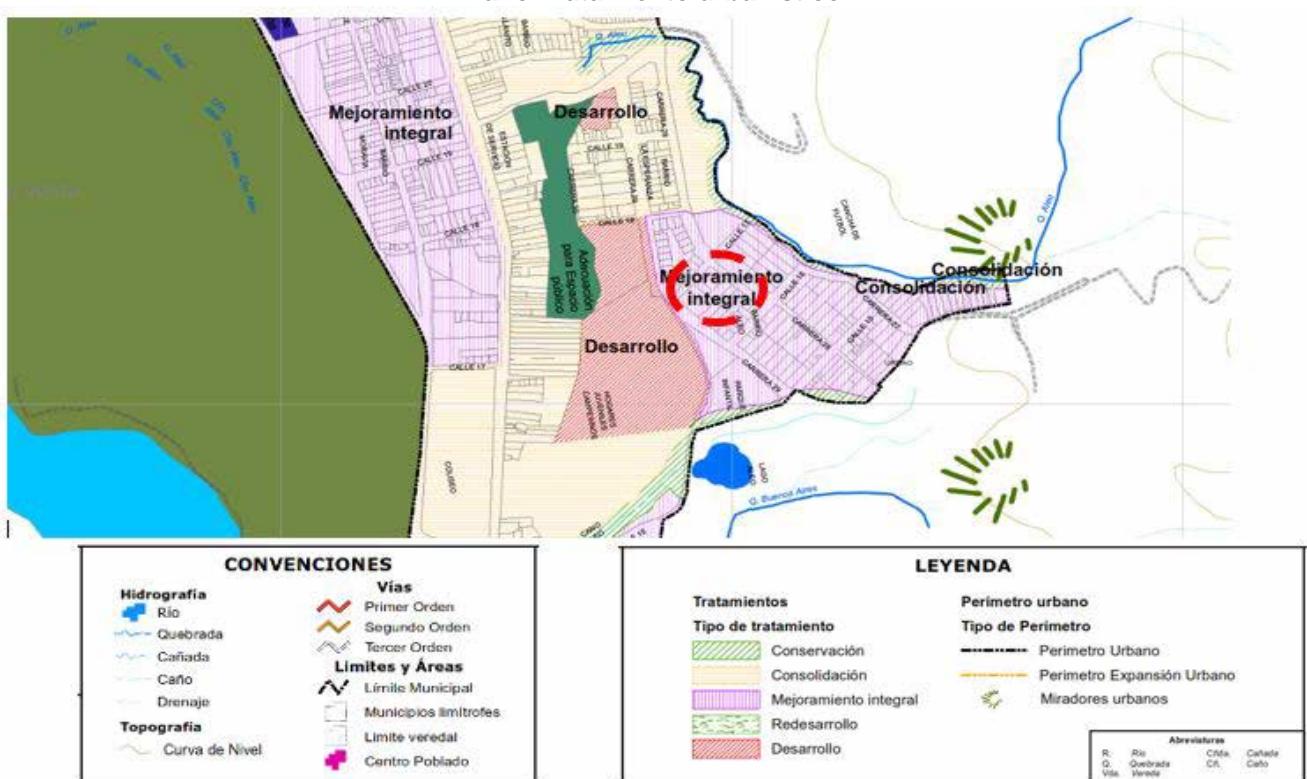


CRUCE CARTOGRÁFICO

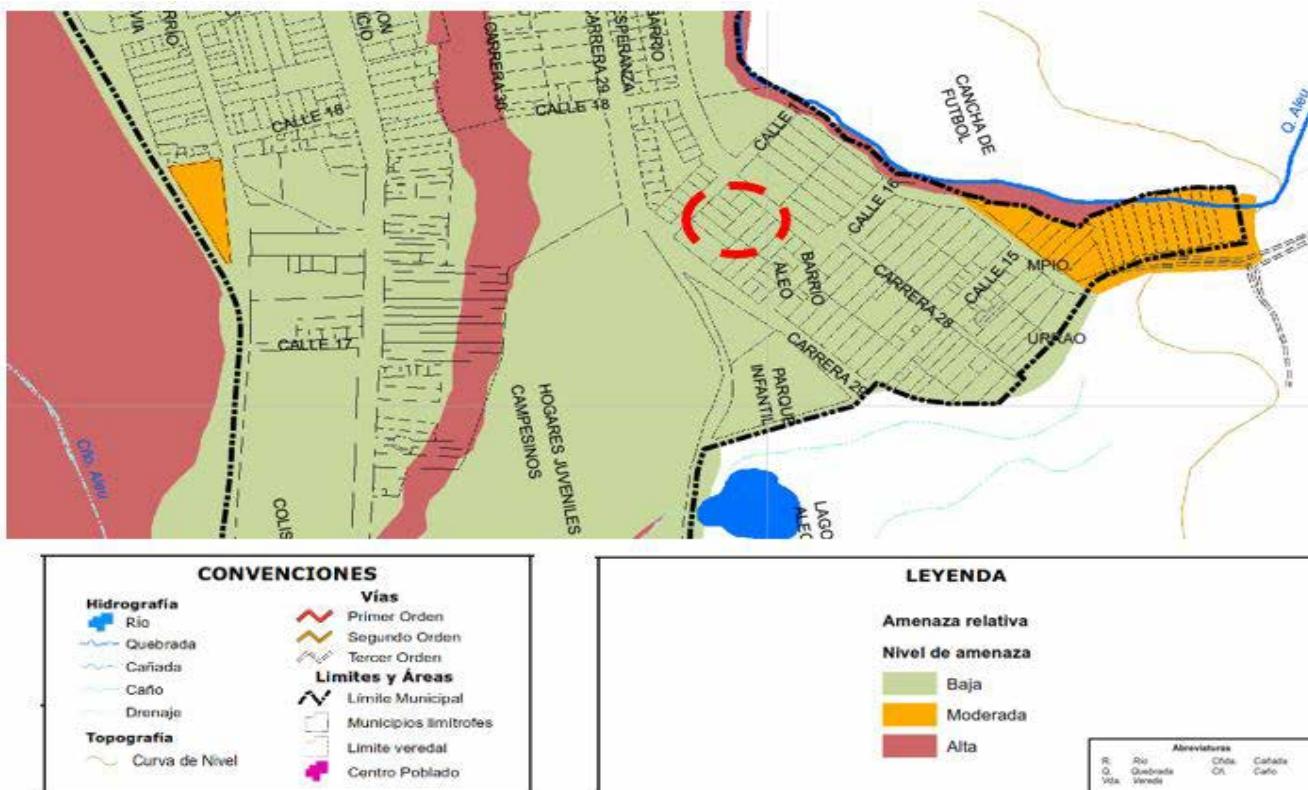
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción masa



Areas o Documentos

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

SNR DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO & REGISTRO
La fuerza de la certeza

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE URRAO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673 Nro Matrícula: 035-27988
Pagina 1 TURNO: 2024-035-1-8068

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 02:46:02 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: 035 - URRAO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: URRAO VEREDA: URRAO
FECHA APERTURA: 06-09-2024 RADICACIÓN: 2024-035-6-1018 CON: ESCRITURA DE: 08-08-2024
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

"ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012". UN APARTAMENTO, CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN LA CARRERA 28^a CON ENTRADA INDEPENDIENTE, CON NOMENCLATURA ASIGNADA NÚMERO 16B-30BARRIO ALEO, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE URRAO ANTIOQUIA, CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 57.68 METROS CUADRADOS, ÁREA PATIO 0.00 METROS CUADRADOS, ÁREA LIBRE 0.00 METROS CUADRADOS, ÁREA TOTAL 57.68 METROS CUADRADOS, COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD DE 51.60%, EL CUAL CONSTA DE: BALKÓN, SALA, COCINA, TRES HABITACIONES, ZONA DE ROPAS, UN BAÑO Y UN VACÍO Y LINDA EN LA SIGUIENTE FORMA: POR EL ORIENTE CON EL LOTE NÚMERO TRES (3); POR EL NORTE CON EL LOTE NÚMERO SIETE (7); POR EL SUR CON EL LOTE NÚMERO 9; POR EL OCCIDENTE CON LA VÍA PÚBLICA; POR EL NADIR CON EL PRIMER NIVEL APARTAMENTO 101 POR EL CENIT CON EL TECHO O CUBIERTA DEL EDIFICIO."

Areas o Documentos

-----SEGUNDO NIVEL-----

APARTAMENTO 202: CARRERA 28 N°16B-30 BARRIO ALEU.

Un apartamento, con su correspondiente lote donde se encuentra construido, ubicado en la carrera 28^a con entrada independiente, con nomenclatura asignada número 16b-30Barrio Aleu, del Área Urbana del Municipio de Urrao Antioquia, con un área construida de 57.68 metros cuadrados, área patio 0.00 metros cuadrados, área libre 0.00 metros cuadrados, área total 57.68metros cuadrados, coeficiente de copropiedad de 51.60%, el cual consta de: balcón, sala, cocina, tres habitaciones, zona de ropa, un baño y un vacío y linda en la siguiente forma: "Por el oriente con el lote número tres (3); por el norte con el lote número siete (7); por el sur con el lote numero 9; por el occidente con la vía pública; por el nadir con el primer nivel apartamento 101 por el cenit con el techo o cubierta del edificio."

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-70472279



PIN de Validación: b0c20ac7

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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

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



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-70472279 M.I.: 035-27988

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE URRAO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673

Nro Matrícula: 035-27988

Página 1 TURNO: 2024-035-1-8068

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 02:46:02 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: 035 - URRAO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: URRAO VEREDA: URRAO

FECHA APERTURA: 06-09-2024 RADICACIÓN: 2024-035-6-1018 CON: ESCRITURA DE: 08-08-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

"ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012". UN APARTAMENTO, CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN LA CARRERA 28º CON ENTRADA INDEPENDIENTE, CON NOMENCLATURA ASIGNADA NÚMERO 16B-30BARRO ALEU, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE URRAO ANTIOQUIA, CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 57.68 METROS CUADRADOS, ÁREA PATIO 0.00 METROS CUADRADOS, ÁREA LIBRE 0.00 METROS CUADRADOS, ÁREA TOTAL 57.68 METROS CUADRADOS, COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD DE 51.60%, EL CUAL CONSTA DE: BALCÓN, SALA, COCINA, TRES HABITACIONES, ZONA DE ROPAS, UN BAÑO Y UN VACÍO Y LINDA EN LA SIGUIENTE FORMA: POR EL ORIENTE CON EL LOTE NÚMERO TRES (3); POR EL NORTE CON EL LOTE NÚMERO SIETE (7); POR EL SUR CON EL LOTE NUMERO 9; POR EL OCCIDENTE CON LA VÍA PÚBLICA; POR EL NADIR CON EL PRIMER NIVEL APARTAMENTO 101 POR EL CENIT CON EL TECHO O CUBIERTA DEL EDIFICIO. --

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS CUADRADOS: 68

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

COEFICIENTE : 51.60%

COMPLEMENTACIÓN:

MEDIANTE ESCRITURA N° 509 DEL 08 DE AGOSTO DE 2024 DE LA NOTARIA ÚNICA DE URRAO, REGISTRADA EL 02/09/2024 LOS SEÑORES FRANKLIN DE JESÚS RUEDA VARGAS Y ANA JULIA URAN DE VARGAS CONSTITUYEN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL INMUEBLE CON MATRÍCULA N° 035-23489. == ESCRITURA 761 DEL 12/8/2021 NOTARIA UNICA 1 DE URRAO REGISTRADA EL 3/9/2021 POR COMPRAVENTA DE: LISELLA LORA FIGUEROA , A: FRANKLIN DE JESUS RUEDA VARGAS , A: ANA JULIA URAN DE VARGAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 035-23489 . == ESCRITURA 287 DEL 31/3/2011 NOTARIA UNICA 1 DE URRAO REGISTRADA EL 3/11/2011 POR COMPRAVENTA DE: HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE URRAO "EN LIQUIDACION" , A: LISELLA LORA FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 035-23489 . == ESCRITURA 287 DEL 31/3/2011 NOTARIA UNICA 1 DE URRAO REGISTRADA EL 3/11/2011 POR RELOTEO A: HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE URRAO "EN LIQUIDACION" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 035-23489 .--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 28 A BR ALEU N° 16B-30 APARTAMENTO 202

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

035 - 23489

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 02-09-2024 Radicación: 2024-035-6-1018

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE URRAO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673

Nro Matricula: 035-27988

Página 2 TURNO: 2024-035-1-8068

Impreso el 2 de Diciembre de 2024 a las 02:46:02 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 509 DEL 08-08-2024 NOTARIA UNICA DE URRAO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317/CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "RUEDA" PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS

CC# 1048017076 X

DE: URAN DE VARGAS ANA JULIA

CC# 43340135 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-09-2024 Radicación: 2024-035-6-1018

Doc: ESCRITURA 509 DEL 08-08-2024 NOTARIA UNICA DE URRAO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS

CC# 1048017076

DE: URAN DE VARGAS ANA JULIA

CC# 43340135

A: RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS

CC# 1048017076 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-035-1-8068

FECHA: 02-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JORGE MARIO MESA BETANCUR
REGISTRADOR SECCIONAL



ARCHIVO: LRCAJA-70472279

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-70472279
	Hash documento:	44a0786fe5
	Fecha creación:	2024-12-26 06:51:17

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 317635	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.250.46.141 2024-12-24 11:01:00	

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>

