



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70472279

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | FABIO NELSON GARCES GARCIA             |
| NIT / C.C CLIENTE | 70472279                               |
| DIRECCIÓN         | KR 28 A BR ALEU 16B-30 APARTAMENTO 202 |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2                       |
| BARRIO            | ALEU                                   |
| CIUDAD            | Urrao                                  |
| DEPARTAMENTO      | Antioquia                              |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                            |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                        |
| VALUADOR          | JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ      |
| IDENTIFICACIÓN    | 1128461299                             |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 21/12/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 26/12/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 0 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                |             |       |           |            |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|-------|-----------|------------|
| PROPIETARIO                  | RUEDA VARGAS FRANKLIN DE JESUS |             |       |           |            |
| NUM.                         | 509 EscrituraDe                | #NOTARIA    | UNICA | FECHA     | 08/08/2024 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                      |             |       |           |            |
| CIUDAD                       | Urrao                          |             | DEPTO | Antioquia |            |
| ESCRITURA                    |                                |             |       |           |            |
| CEDULA CATASTRAL             | SIN INFORMACION                |             |       |           |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | RES Nro. 157 29/09/2022        |             |       |           |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A                            |             |       |           |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | 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

DEPENDENCIAS

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

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 |
| Portería     | 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 tablonés, 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.

NOMBRES Y FIRMAS

  
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AV/AL-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

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

2

No tiene No.

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

AREA CONSTRUIDA

M2

57.68

AREA PRIVADA

M2

57.68

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

527.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

57.16

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

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:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIP Vivienda Interes Prioritario

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

2

N° 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: 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 | 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): | 18   |
| Perspectivas de valoración:                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas   |
| 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 baja, y se considera que la demanda es baja. |
| Actualidad edificadora:                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. 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: Urrao, 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 ropas: 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 enchape, muros en ladrillo a la vista, baño sencillo con piso en cemento y solo el muro izquierdo en pañete, no cuenta con enchape en cerámica, lavamanos tipo tasa, no cuenta división de zona húmeda, cocina sencilla sin enchape 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 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            | Cra 24 # 43-34 fovis           | 1      | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$1,900,000.00 | 3158471972 |
| 2            | Cra 22a # 42-67 fovis          | 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 TAMANO | 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 MÍNIMO | 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/352237081014568/?rid=GJlqNHeKVFL9aoZ&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1jnP1tNXkY%2F#](https://www.facebook.com/marketplace/item/352237081014568/?rid=GJlqNHeKVFL9aoZ&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1jnP1tNXkY%2F#)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

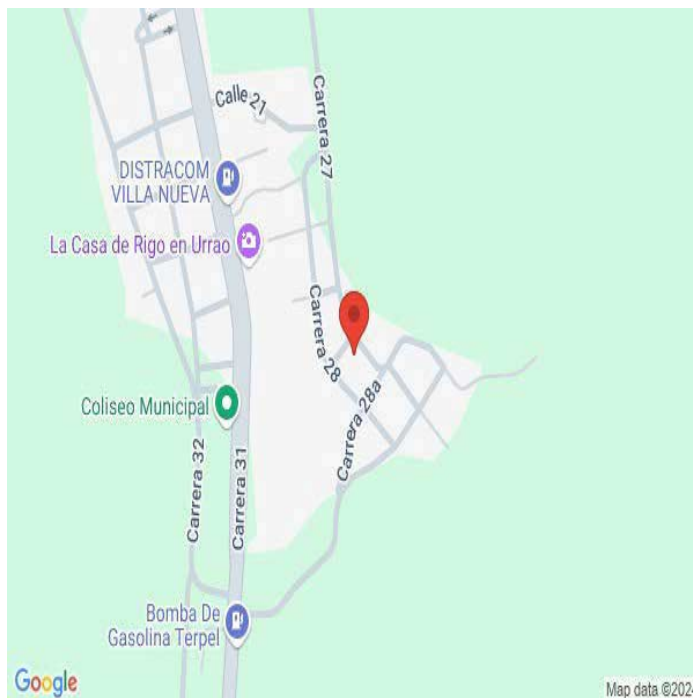
**Latitud:** 6.3061256262019665

**Longitud:** -76.12956338916929

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 18' 22.053''

**Longitud:** 76° 7' 46.4268''

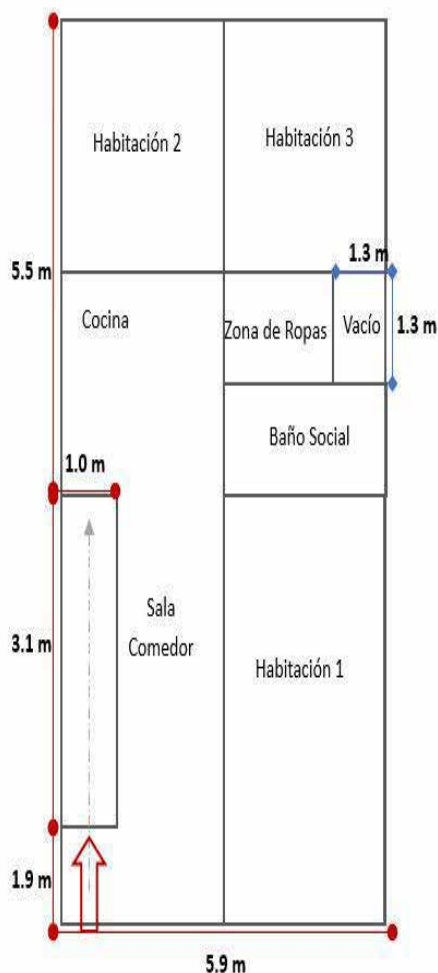


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal





## 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 ALEDAÑO



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



CAJA DE BREKES



VACIO POR AREA LIBRE PISO 1



NOMENCLATURA APTO PISO 1 EN CONTADOR DE ENERGIA

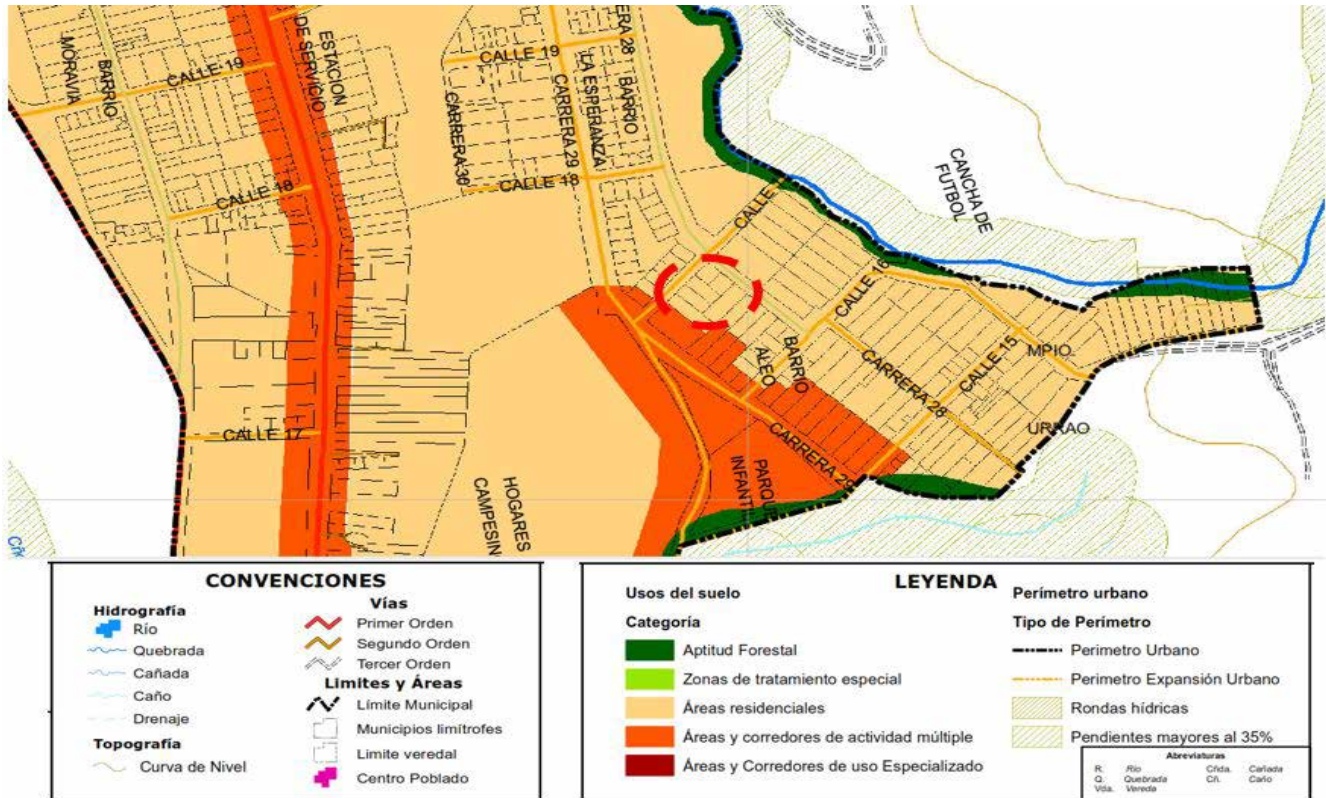


VACIO POR AREA LIBRE PISO 1

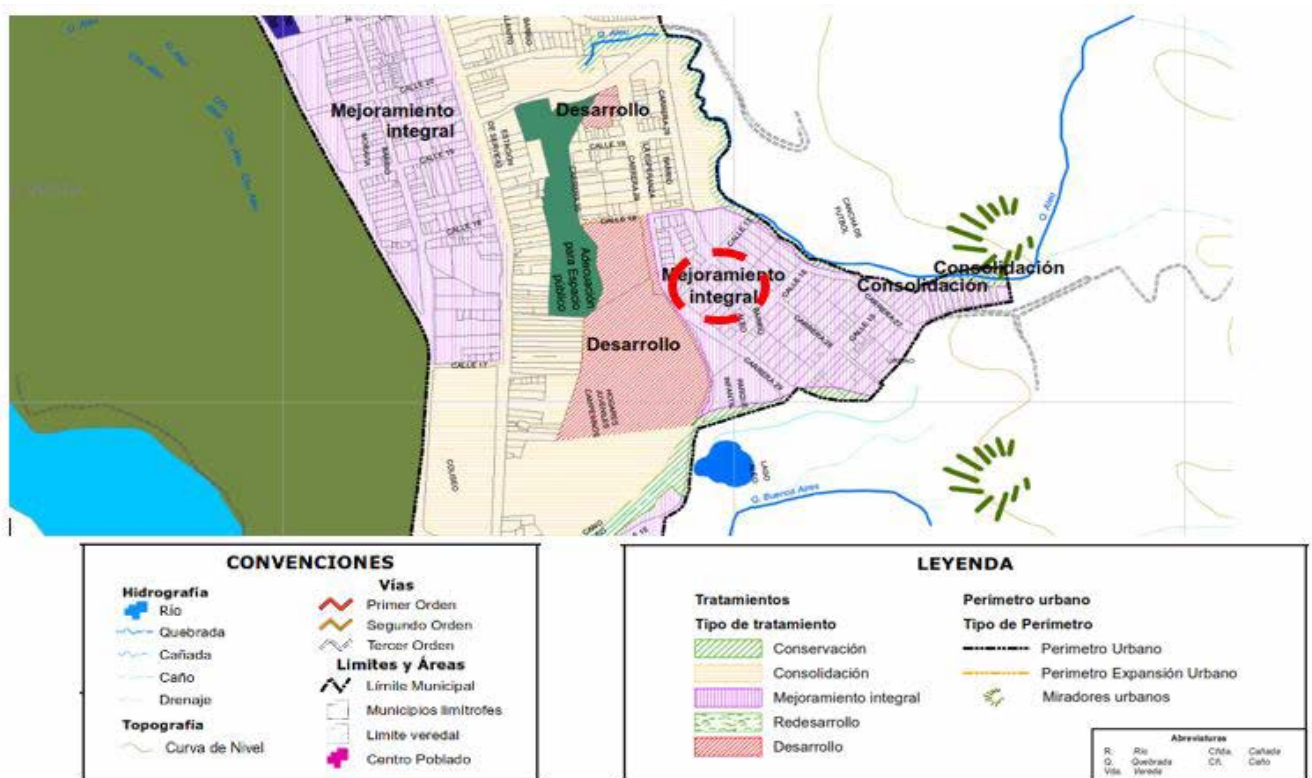


# CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad

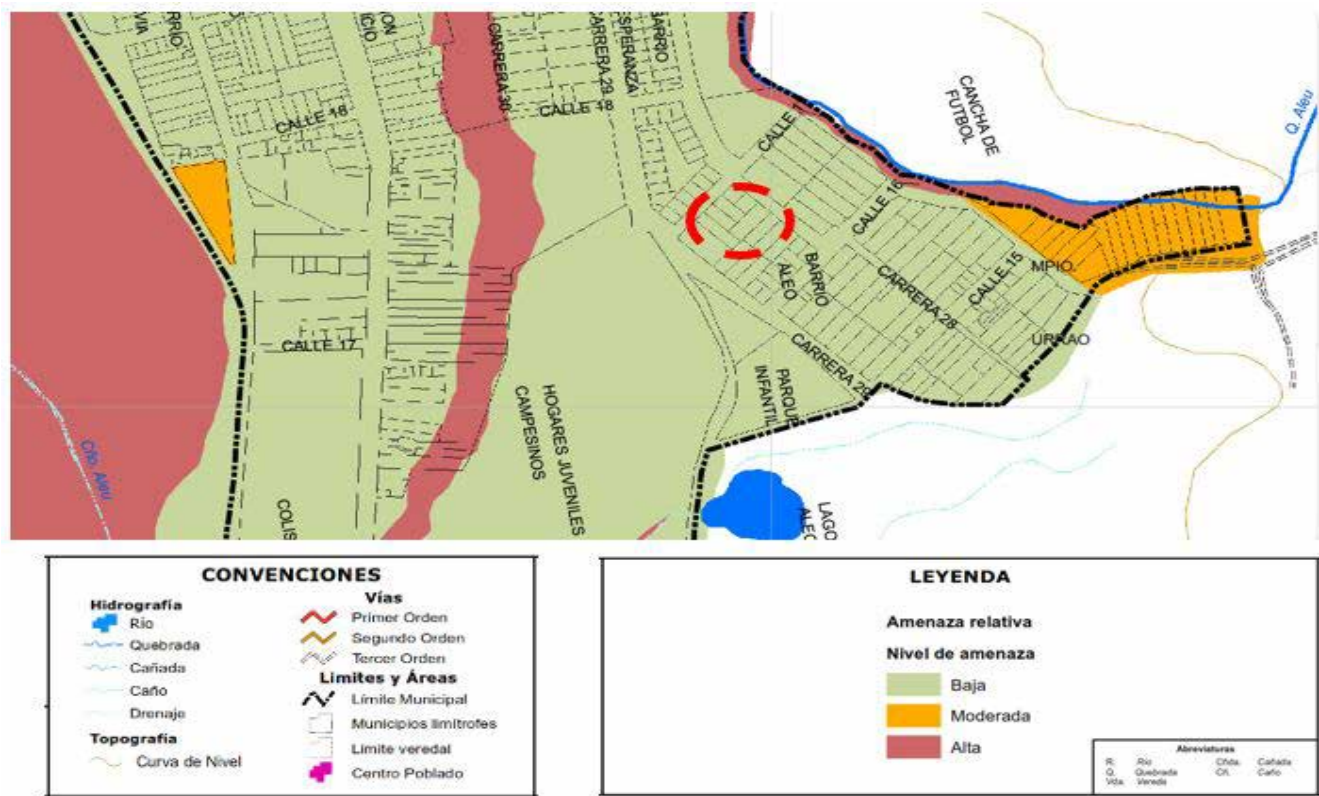


Plano Tratamiento urbanístico





Plano remoción masa



Areas o Documentos

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE URRAO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673 Nro Matricula: 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 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: 035 - URRAO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: URRAO VEREDA: URRAO

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

"ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012" UN APARTAMENTO, CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN LA CARRERA 28ª 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 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.¿

## 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 28ª 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 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."-----



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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-70472279



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

### 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-70472279 M.I.: 035-27988



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE URAAO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA 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 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: 035 - URAAO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: URAAO VEREDA: URAAO

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012" UN APARTAMENTO, CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO, UBICADO EN LA CARRERA 28ª CON ENTRADA INDEPENDIENTE, CON NOMENCLATURA ASIGNADA NÚMERO 16B-30BARRIO ALEU, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE URAAO 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 COPROPIEDAD 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.¿-----

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : 51.60%%

COMPLEMENTACION:

MEDIANTE ESCRITURA N° 509 DEL 08 DE AGOSTO DE 2024 DE LA NOTARIA ÚNICA DE URAAO, 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 MATRICULA N° 035-23489. == ESCRITURA 761 DEL 12/8/2021 NOTARIA UNICA 1 DE URAAO 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 URAAO REGISTRADA EL 3/11/2011 POR COMPRAVENTA DE: HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE URAAO "EN LIQUIDACION" , A: LISELLA LORA FIGUEROA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 035-23489 . == ESCRITURA 287 DEL 31/3/2011 NOTARIA UNICA 1 DE URAAO REGISTRADA EL 3/11/2011 POR RELOTEO A: HOGAR JUVENIL CAMPESINO DE URAAO "EN LIQUIDACION" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 035-23489 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

035 - 23489





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

Certificado generado con el Pin No: 2412022865104900673

Nro Matricula: 035-27988

Pagina 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 URAAO

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 URAAO

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: Realtch

TURNO: 2024-035-1-8068

FECHA: 02-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JORGE MARIO MESA BETANCUR  
REGISTRADOR SECCIONAL







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |  |
|---|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p><b>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</b></p> <p>Documento: 1128461299</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 317635</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 190.250.46.141   2024-12-24 11:01:00</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>

