



QR validez del avalúo



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



|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 14/03/2025 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H       |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | Robledo Aures                                   |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Medellín  |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Antioquia                                       |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | Alex Mauricio Alvarez Castaño                   |                        |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ANDRES DAVID ZAPATA ARANGO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Alex Mauricio Alvarez Castaño** ubicado en la Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H Robledo Aures , de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$138,383,775 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones trescientos ochenta y tres mil setecientos setenta y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción     | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total      |
|--------------|-----------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Apartamento 202 | 52.03 | M2     | \$2,659,692.00 | 100.00% | \$138,383,774.76 |
| TOTALES      |                 |       |        |                | 100%    | \$138,383,775    |

Valor en letras  
Ciento treinta y ocho millones trescientos ochenta y tres mil setecientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-16 20:55:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

|                      | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral             | 0       | 2,659,692    | Valor del avalúo en UVR          | 138,383,774.76 |
| Proporcional         | 0       | 138,383,775  | Valor asegurable                 | 138,383,775    |
| % valor proporcional | 0       | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En el momento de la visita, no se encuentra instalada la nomenclatura del apartamento (202) debe instalarla. Con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
**Garaje:** EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.  
**Entorno:** EL sector de Robledo Aures donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.  
**Propiedad horizontal:** Escritura: 1143, Fecha escritura: 30/09/2011, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No  
**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social:

1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina sin cajonera superior e inferior, baño enchapado cabinado, En aparente 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.

**-PARA SUBSANAR:** Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.



|                                      |   |               |                                |               |                 |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Código                               | LRCAJA-70257148-2-V2  | Propósito     | Modelo 8-14                    | Tipo avalúo   | valor comercial |
| Datos del dirigido a:                |   |               |                                |               |                 |
| Dirigido A                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | NIT 860021967-7                | Email         |                 |
| Datos del solicitante:               |   |               |                                |               |                 |
| Solicitante                          | ANDRES DAVID ZAPATA ARANGO  |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 70257148                       | Teléfono      | 3001281417      |
| Email                                | davidarango1323@gmail.com   |               |                                |               |                 |
| Datos del propietario:               |   |               |                                |               |                 |
| Propietario                          | Alex Mauricio Alvarez Castaño   |               |                                |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.  | Documento     | 71367105                       | Ocupante      | Arrendatario    |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |   |               |                                |               |                 |
| Dirección                            | Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H   |               |                                |               |                 |
| Conjunto                             | Edificio Cano P.H   |               |                                |               |                 |
| Ciudad                               | Medellín  | Departamento  | Antioquia                      | Estrato       | 2               |
| Sector                               | Urbano  | Barrio        | Robledo Aures                  | Ubicación     | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento   | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si              |
| Observación                          | <p><b>Inmueble ubicado en:</b> Robledo Aures</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la Calle 77</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Apartamento segundo piso, su ingreso es por escalas por fuera, cuenta con balcón, sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, patio interior, dos alcobas sin closet, baño social, sus acabados son pisos en cerámica, paredes con pañete y pintura, en buen estado de conservación.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> |               |                                |               |                 |

|   |   |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
|---|---|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-------|------|----|---|--------------|----|-------|--------|-------|-----------------|--------------------|----|------|----------------|--|--|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|-------|-----------------------|----|-------|-------------------|----|------|--|--|--|
| Uso actual  | Vivienda  | Piso inmueble | Piso 2                |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Clase inmueble  | Multifamiliar   | Otro          |                       | Método evaluación | MERCADO         |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Justificación de Metodología  | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| <table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.03</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.03</td><td>AVALUO</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.88</td><td>CATASTRAL 2025</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>52.03</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>52.03</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>1.88</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> |   |               |                       |                   |                 | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 52.03 | AREA | M2 | 0 | AREA PRIVADA | M2 | 52.03 | AVALUO | PESOS | Sin información | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 1.88 | CATASTRAL 2025 |  |  | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 52.03 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 52.03 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 1.88 |  |  |  |
| ÁREAS JURÍDICAS   | UND   | VALOR         | ÁREAS CATASTRAL       | UND               | VALOR           |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| AREA CONSTRUIDA   | M2  | 52.03         | AREA                  | M2                | 0               |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| AREA PRIVADA  | M2  | 52.03         | AVALUO                | PESOS             | Sin información |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| AREA LIBRE PRIVADA  | M2  | 1.88          | CATASTRAL 2025        |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA   | UND   | VALOR         | ÁREAS VALORADAS       | UND               | VALOR           |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| AREA PRIVADA MEDIDA   | M2  | 52.03         | AREA PRIVADA VALORADA | M2                | 52.03           |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| AREA LIBRE MEDIDA   | M2  | 1.88          |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Perspectivas de valoración  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Actualidad edificadora  | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Comportamiento Oferta y Demanda   | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.  |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |
| Reglamentación urbanística:   | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 48 DEL 2014.   |               |                       |                   |                 |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |       |      |    |   |              |    |       |        |       |                 |                    |    |      |                |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |    |       |                   |    |      |  |  |  |

| ESCRITURAS     |  |             |                                    |                 |
|----------------|--|-------------|------------------------------------|-----------------|
| Nro. escritura | Tipo   | Fecha       | Notaria                            | Ciudad          |
| 15784          | EscrituraDePropiedad   | 22/11/2017  | Quince                             | Medellín        |
| MATRÍCULAS     |  |             |                                    |                 |
| Nro. Matrícula | Fecha  | Coeficiente | Cédula catastral                   | Detalle         |
| 01N-5336778    | 27/01/2025   | 31.689%     | 0500101020713008<br>10012901020002 | Apartamento 202 |
| Observación    | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |             |                                    |                 |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO. |
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBAMIENTo URBANO |                   |           |
|--------------------|-------------|---------------------------|--------------------|-------------------|-----------|
|                    | Sector      | Inmueble                  |                    | Sector            |           |
| Energía            | SI          | SI                        | Alumbrado          | SI                |           |
| Acueducto          | SI          | SI                        | Arborizacion       | SI                |           |
| Alcantarillado     | SI          | SI                        | Alamedas           | NO                |           |
| Gas                | SI          | SI                        | Ciclo rutas        | NO                |           |
| CARACTERISTICAS    |             |                           |                    |                   |           |
| Uso predominante   | Residencial | Área de actividad         | Residencial.       | Demanda / Interés | Media     |
| Estrato            | 2           | Barrio legal              | Si                 | Topografia        | Inclinada |
| Transporte         | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno              |                   |           |

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

## IMPACTO AMBIENTAL

|              |   |        |    |             |    |
|--------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire         | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido        | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación: | <p>EL sector de Robledo Aures donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público.</p> <p>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> |        |    |             |    |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1143                 |                  | Fecha escritura  | 30/09/2011      |    |
| Notaria escritura                 | Quince               |                  | Ciudad escritura | Medellán        |    |
| Valor administración              | 0                    | Total unidades   | 3                | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 3                | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 0 horas              | Tanque           | No               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No                   | Shut             | No               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Club</b>        | No   | <b>Bomba eyectora</b>   | No | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | No | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     |    |
| <b>#Sotanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 1143, Fecha escritura: 30/09/2011, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No |                         |    |                        |    |

|                           |  |                            |                                      |                         |                  |
|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional                          | Estructura reforzada    | SI               |
| Material construcción     | adobe  | Tipo estructura            | Porticos:Vigas_ Columnas             |                         |                  |
| Daños por Sismos          | NO   | Ajustes sismos resistentes | NO                                   | Cubierta                | Losa de concreto |
| Fachada                   | otro   | Ancho fachada              | 6-9 metros                           | Irregularidad planta    | No               |
| Irregularidad altura      | No   | Tipologia vivienda         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipologia vivienda | N/A              |
| Año construcción          | 2017   | Edad Inmueble              | 8 a±os                               | Vida útil               | 100 a±os         |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    | 100                                  |                         |                  |
| Licencia construcción     | No suministrada  |                            |                                      |                         |                  |
| Observación               | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.<br>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. |                            |                                      |                         |                  |

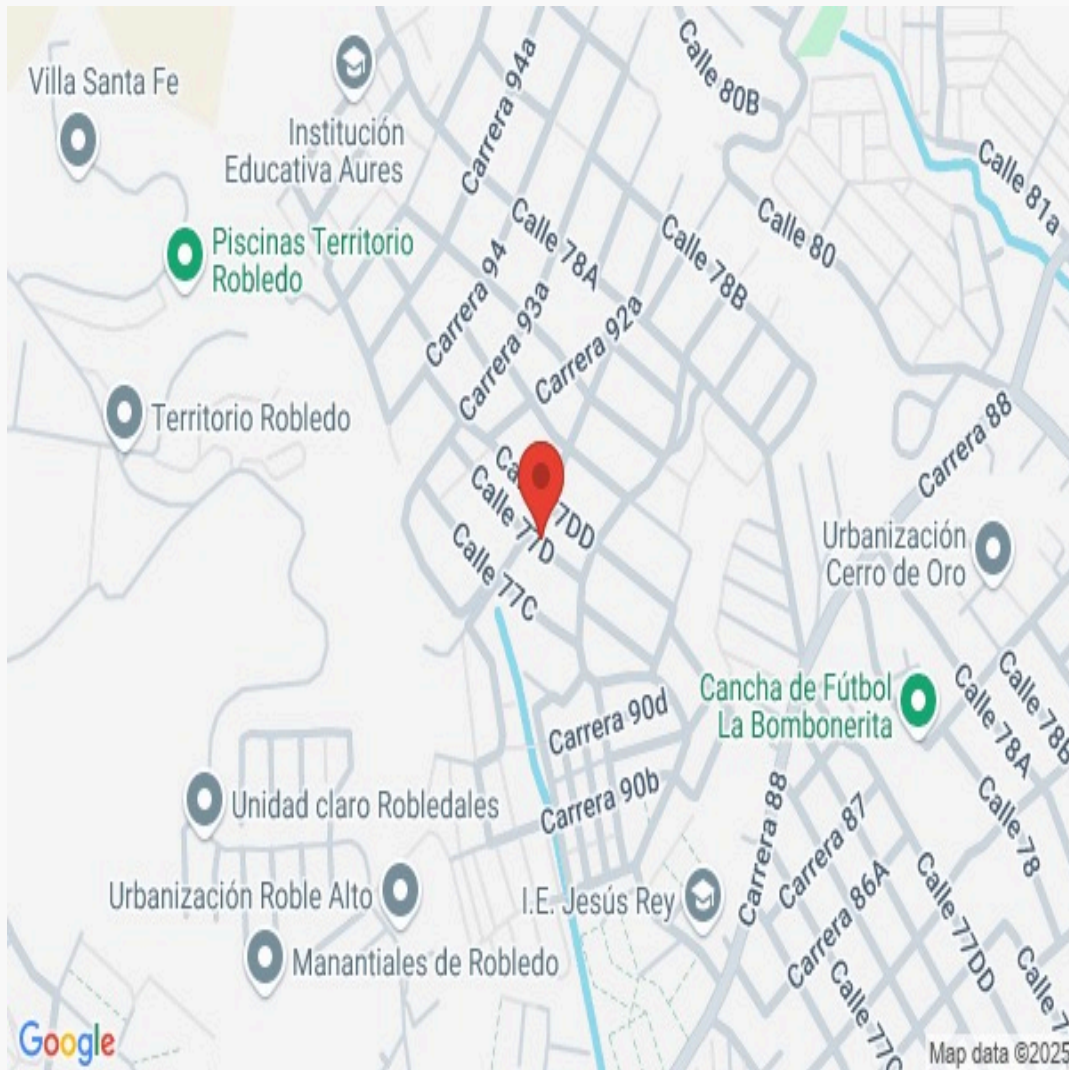
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales           | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 3        |
| Closet                   | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1   | Jardin      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|             |  |         |          |        |        |        |        |             |
|-------------|--|---------|----------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala   | Comedor | Cocina   | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal   | Normal  | Sencillo | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.   | Bueno.  | Bueno.   | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina sin cajonera superior e inferior, baño enchapado cabinado, En aparente estado de conservación. |         |          |        |        |        |        |             |

**Dirección:**

Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H | Robledo Aures | Medellín | Antioquia

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.286887586970714  
GEOGRAFICAS : 6° 17' 12.7968''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.59470421356545  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 40.9338''



Plano

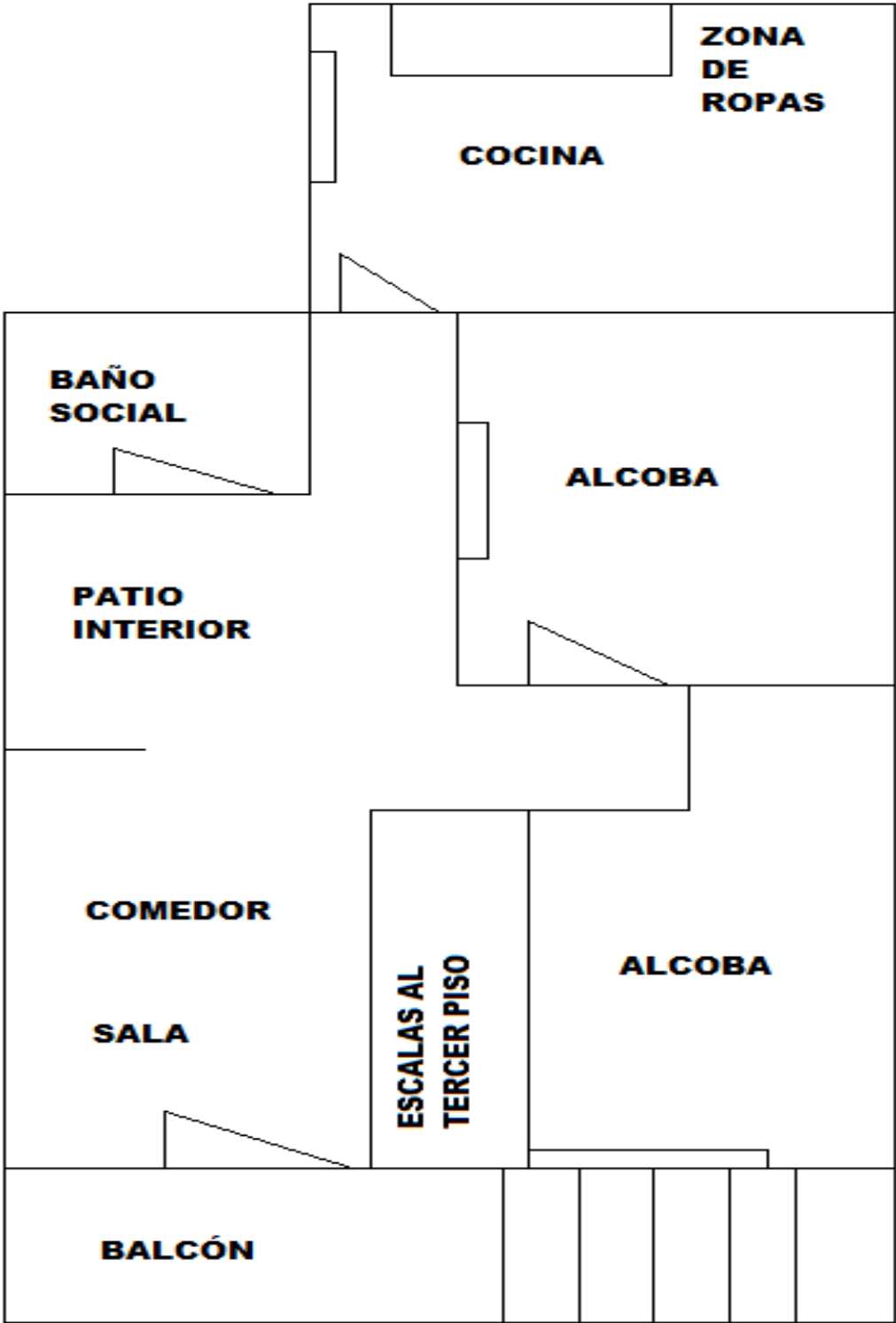


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





Fachada del Inmueble



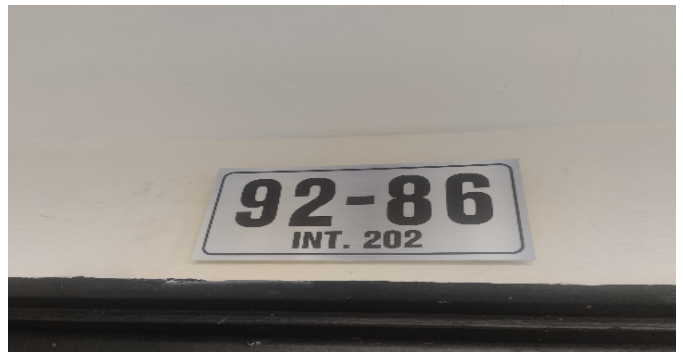
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada





Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior





**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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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-70257148-2-V2**



PIN de Validación: b4290aed



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**  
NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Página 1 de 2





PIN de Validación: b4290aed



Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, o escaneando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede hacerse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4290aed**

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 catorce (14) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendencia.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2501277224107384504

Nro Matricula: 01N-5336778

Página 1 TURNO: 2025-16586

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 03:21:29 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN  
FECHA APERTURA: 13-12-2011 RADICACION: 2011-53634 CON: ESCRITURA DE: 12-12-2011  
CODIGO CATASTRAL: AAB0089UTAECOD CATASTRAL ANT: 050010102071300810012901020002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1143 de fecha 30-09-2011 en NOTARIA 15 de MEDELLIN SEGUNDO PISO VIVIENDA-APTO 202 con area de CONSTRUIDA 52.03 M2. AREA LIBRE 1.86 M2. -FRACCION ROBLEDO- CIUDAD DE MEDELLIN con coeficiente de 31.888%, (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO JAIRO DE JESUS CANO BETANCUR EL INMUEBLE OBJETO DE R.P.H. POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON ANA LUCIA SALLARRIAGA DE CANO, SEGUN ESCRITURA NRO. 2786 DE 30-06-1987 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-08-1987 EN LA MATRICULA 01N-481698

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
2) CALLE 77 D # 92 - 86 INT. 0202 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 77D #92-86 2DO.PISO APTO. 202 "ED. CANO P.H."

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)  
01N - 481698

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-2011 Radicación: 2011-53634  
Doc: ESCRITURA 1143 del 30-09-2011 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.  
LEY 675 DE 2001

CC# 70090855 - X

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CANO BETANCUR JAIRO DE JESUS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-2017 Radicación: 2017-57857  
Doc: ESCRITURA 15784 del 22-11-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$47,137,547.32

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR-CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA







La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

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

Nro Matricula: 01N-5336778

Certificado generado con el Pin No: 2501277224107384504

Página 3 TURNO: 2025-16586

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 03:21:29 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 última página

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

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

USUARIO: Realtech

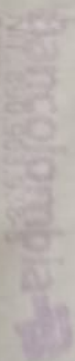
TURNO: 2025-16586

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FECHA: 27-01-2025

GEORGE ZABALETA TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



Registro de Operación: 535753597  
RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS  
Sucursal: 366 - TERMINAL DE TRANSPORTE NORTE  
Ciudad: MED. LN  
Fecha: 21/02/2025 Hora: 10:41:05  
Secuencia: 1230 Código usuario: 011  
Código Convenio: 94409  
Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB  
Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía  
Identificación Pagador: 70257148  
Valor Total: \$ 300,000.00 \*\*\*  
Medio de Pago: EFECTIVO  
Valor Efectivo: \$ 300,000.00 \*\*\*  
Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*  
Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*  
Referencia: 1: 70257148  
Referencia 2: ANDRÉS DAVID ZAPATA  
LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION  
ORDENADA AL BANCO