



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1036626220-V2

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ CASTAÑO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1036626220 |
| DIRECCIÓN | DIAGONAL 50 #30-12 APT01 ED. PARRA P.H. |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | San Pio |
| CIUDAD | Itagui |
| DEPARTAMENTO | Antioquia |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 1128461299 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 28/04/2025 |
| FECHA INFORME | 28/04/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 3 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---|-----------|------------|
| PROPIETARIO | PARRA ESTRADA LINA MARIA | | | | |
| NUM. | 4852 | #NOTARIA | 4 | FECHA | 28/12/2022 |
| ESCRITURA | EscrituraPH | | | | |
| CIUDAD | Medellín | DEPTO | | Antioquia | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 3601001015001400008000100002 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4852 del 28-12-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | ED. PARRA P.H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 33.53% | | | | |

| | |
|-------------|----------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 001-1464118 | PISO 2 VIVIENDA 0201 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio San Pio, se encuentran a 40 metros de I.E Felipe Restrepo, y a 350 metros de Parque San Pio.
Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 30 y se gira en Diagonal 50 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyetora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 205,456,080

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,456,080

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura del apartamento, está mal instalada, duplicaron la del primer piso y le tacharon una parte, debe instalar en la entrada del apto, solo: apartamento 201.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G.
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-28 08:00:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo 017 de 2024 |
|----------------------------|---------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Casa | |
| Total unidades de vivienda | 3 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 61.68 | AVALUO | PESOS | 40.178.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 61.68 | CATASTRAL 2025 | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 61.27 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 61.68 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H. | San Pio | Itagui | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4852, fecha: 28/12/2022, Notaría: 4 y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | | | | | |
|-------------------|-------------|--|------------------|--------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. | |
| Demanda / interés | Media | | Andenes | SI | Bueno |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | Sardineles | SI | Bueno |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-------|-------|
| Comercial | Bueno | 0-100 | Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Escolar | Bueno | 0-100 | Transporte Público | Bueno | |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | | | |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 | | | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | | | |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

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 | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 3 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Vida Remanente | 97 | Año de Construcción | 2022 |
| Estructura | Mixto | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | concreto reforzado | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | |
| Daños previos | SI | | |
| Ubicación | Exterior | | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Apartamento | 61.68 | M2 | \$3,331,000.00 | 100.00% | \$205,456,080.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$205,456,080 |
| Valor en letras | | | Doscientos cinco millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ochenta Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$205,456,080

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

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 objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

Propiedad horizontal: Escritura: 4852, Fecha escritura: 28/12/2022, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina sencilla, con cielo raso en draywall, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Barrio San Pio | 3 | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,008,333.33 | 3167868976 |
| 2 | Barrio San Pio | 4 | \$265,000,000 | 0.95 | \$251,750,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,757,462.69 | 3017711547 |
| 3 | Barrio San Pio | 4 | \$290,000,000 | 0.95 | \$275,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,279,761.90 | 3217641299 |
| 4 | Cll 29 # Diag 44 - 15 | 1 | \$280,000,000 | 0.95 | \$266,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,800,000.00 | 3158356668 |
| Del inmueble | | 2 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|-------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 10 | | 60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,008,333.33 |
| 2 | 4 | | 67 | 0.97 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.97 | 0.94 | \$3,535,396.65 |
| 3 | 3 | | 84.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,279,761.90 |
| 4 | 5 | | 70 | 0.95 | 1.0 | 0.97 | 1.0 | 1.0 | 0.92 | \$3,501,700.00 |
| 3 | aA±os | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,331,297.97 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$243,348.34 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.30% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,574,646.31 | TOTAL | \$220,484,184.59 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,087,949.63 | TOTAL | \$190,464,732.99 |
| VALOR TOTAL | \$205,456,080.00 | | | |

Observaciones:
Se homogenizan las ofertas 2 y 4 por acabados al encontrarse superiores al inmueble objeto, y la oferta 4 se encuentra en piso 1.

Enlaces:

1.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-monte-verde-itagui-3061458?ga_d_source=1&qclid=CiwKCAIwwe2_BhBEEIwAM117sXUtdbq_gi702QY9k2mVeJlQWCMYIIsnLsmNVtz9QaJ7eNl09aAEcRoCC6YQaVD_BwE

2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1623524>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-itagui-zona-industrial-no-3-3-habitaciones-2-banos/17166-M5690257>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-itagui-la-palma-3-habitaciones-2-banos/2895-M4841817>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H. | San Pio | Itagui | Antioquia

COORDENADAS (DD)

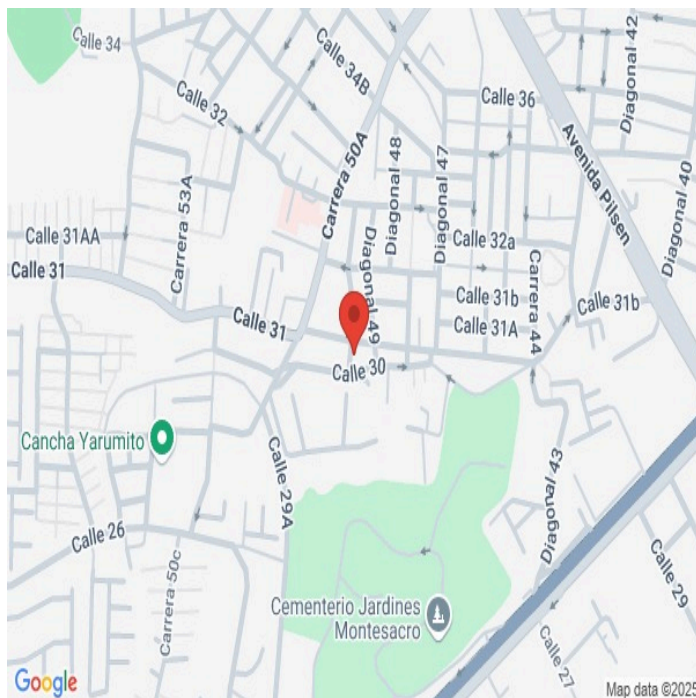
Latitud: 6.163104106232595

Longitud: -75.6212831163901

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 9' 47.1738"

Longitud: 75° 37' 16.6188"

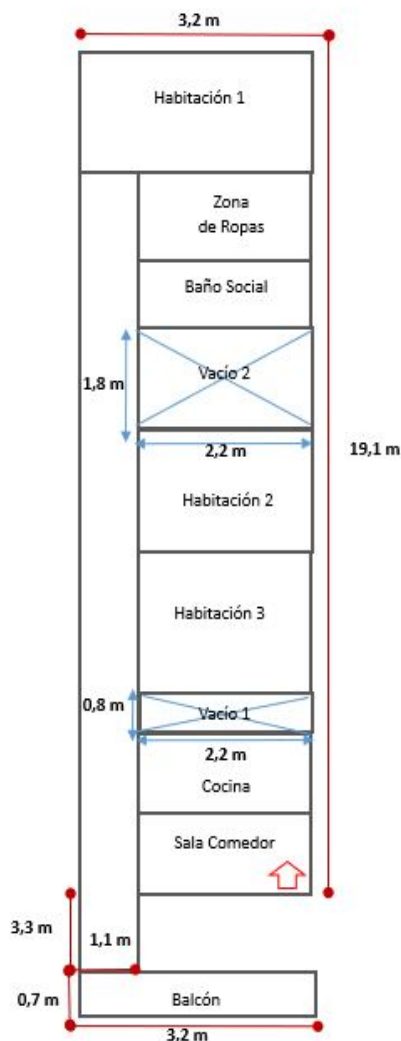


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H.

Área Privada Registrada: 61,68 m2



FOTOS: General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

B) SEGUNDO PISO: VIVIENDA DIAGONAL 50 NUMERO 30-12 (201) EDIFICIO PARRA P.H. MUNICIPIO DE ITAGUI: Tiene un área construida de 61.68 metros cuadrados, un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 61.68 metros cuadrados y una altura de 2,40 metros libres. - LINDEROS: por el FRENTE u OCCIDENTE, parte con vacío que da a la calle, Diagonal 50 y parte con zona de circulación del edificio; por el NORTE, con propiedad distinguida con la nomenclatura Diagonal 50 No. 30-18; por el SUR, parte con escalas que son acceso a este piso y al tercer piso de este edificio, parte con vacíos a los patios del primer piso y parte, con propiedad distinguida con la nomenclatura Diagonal 50 No. 30-10; por el ORIENTE o parte de ATRÁS, con predio de Antonio Hurtado o que fue de éste. Por ARRIBA: con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo piso, No. 30-12 (301) de este mismo edificio. Por DEBAJO: con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso, No. 30-16 de este mismo edificio. ----- COMODIDADES: balcón, Sala, dos alcobas, un baño completo, cocina, comedor. ----

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504099124112148059 Nro Matrícula: 001-1464118
Pagina 1 TURNO: 2025-160768

Impreso el 9 de Abril de 2025 a las 09:47:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI
FECHA APERTURA: 14-02-2023 RADICACIÓN: 2023-7843 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2023
CODIGO CATASTRAL: ACS0014RBSFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 2 VIVIENDA 0201 CON AREA DE 61.68M2 CONSTRUIDA, 0.00 M2 AREA LIBRE CON COEFICIENTE DE 33.53%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4852 DE FECHA 28-12-2022 EN NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1036626220-V2



PIN de Validación: b2410a90



<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 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b240a90



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 30 14480029

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



PIN de Validación: b24f0a90



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b24f0a90

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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2504099124112148059

Nro Matrícula: 001-1464118

Pagina 1 TURNO: 2025-160768

Impreso el 9 de Abril de 2025 a las 09:47:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-02-2023 RADICACIÓN: 2023-7843 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2023

CODIGO CATASTRAL: ACS0014RBSFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 2 VIVIENDA 0201 CON AREA DE 61.68M2 CONSTRUIDA, 0.00 M2 AREA LIBRE CON COEFICIENTE DE 33.53%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4852 DE FECHA 28-12-2022 EN NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON OLGA MARITZA HOLGUIN PARRA, LINA MARIA Y LUZ ENITH PARRA ESTRADA EL INMUEBLE OBJETO DE R.P.H. ASI:POR ESCRITURA 1821 DEL 24-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ITAGUI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 33.34%, DE: HOLGUIN PARRA OLGA MARITZA, PARRA ESTRADA LUZ ENITH, A : PARRA ESTRADA LINA MARIA, REGISTRADA EL 16-09-2021 EN LA MATRICULA 001-661796.POR ESCRITURA 1296 DEL 20-06-2012 NOTARIA 2 DE ITAGUI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%, DE: PARRA ESTRADA LINA MARIA, A : HOLGUIN PARRA OLGA MARITZA, REGISTRADA EL 29-06-2012 EN LA MATRICULA 001-661796.POR ESCRITURA 746 DEL 31-05-2002 NOTARIA 2 DE ITAGUI COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR DERECHO 50%, DE: PARRA ESTRADA LINA MARIA, A : PARRA ESTRADA LUZ ENITH, REGISTRADA EL 11-06-2002 EN LA MATRICULA 001-661796.POR ESCRITURA 964 DEL 03-07-1996 NOTARIA 2 DE ITAGUI COMPRAVENTA, DE: LAVERDE CANO GUSTAVO DE JESUS, A : PARRA ESTRADA LINA MARIA, REGISTRADA EL 09-07-1996 EN LA MATRICULA 001-661796.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 661796

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-2023 Radicación: 2023-7843

Doc: ESCRITURA 4852 del 28-12-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: HOLGUIN PARRA OLGA MARITZA

CC# 32354958 X

A: PARRA ESTRADA LINA MARIA

CC# 43561520 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2504099124112148059

Nro Matrícula: 001-1464118

Pagina 2 TURNO: 2025-160768

Impreso el 9 de Abril de 2025 a las 09:47:38 AM

"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

A: PARRA ESTRADA LUZ ENITH

CC# 43679072 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-02-2023 Radicación: 2023-7843

Doc: ESCRITURA 4852 del 28-12-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 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: HOLGUIN PARRA OLGA MARITZA

CC# 32354958

DE: PARRA ESTRADA LINA MARIA

CC# 43561520

DE: PARRA ESTRADA LUZ ENITH

CC# 43679072

A: PARRA ESTRADA LINA MARIA

CC# 43561520 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-11-2024

SE ACTUALIZA CHIP Y/O FICHA CATASTRAL - 053600100001500140008901000002 -, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO ANTIOQUIA, RES. 2024060248866 DEL 21/08/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-160768

FECHA: 09-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO DAVID MESA PEREZ
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



Redeban

ABR 10 2025 11:20:09 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BAARRIO PARQUE ITAGUI
CRA 50 50 66 LC 124

C. UNICO: 3007034176 TER: TR000999

RECIBO: 040617

RRN: 063052

APRO: 423291

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000001036626220

VALOR \$ 315.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***

GUSTAVO ADOLFO


GOMEZ



ARCHIVO: LRCAJA-1036626220-V2
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|----------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1036626220-V2 |
| | Hash documento: | a1647ba2ab |
| | Fecha creación: | 2025-04-28 08:17:18 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 173584 |  |
| 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 190.250.47.196 2025-04-28 08:00:00 | |



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>

