



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>	28/04/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H.		
<b>Barrio</b>	San Pio		
<b>Ciudad</b>	Itagui		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	PARRA ESTRADA LINA MARIA		

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: GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ CASTAÑO

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 **PARRA ESTRADA LINA MARIA** ubicado en la DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H. San Pio, de la ciudad de Itagui.

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 \$205,456,080 pesos m/cte (Doscientos cinco millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ochenta).

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	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

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-28 08:00:00

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	
Integral	0	3,331,000	Valor del avalúo en UVR	205,456,080.00
Proporcional	0	205,456,080	Valor asegurable	205,456,080
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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 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.



<b>Código</b>	LRCAJA-10366 26220-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ CASTAÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1036626220	<b>Teléfono</b>	3116646421
<b>Email</b>	gustavo1389naci@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	PARRA ESTRADA LINA MARIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	43561520	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	DIAGONAL 50 #30-12 APTO 0201 ED. PARRA P.H.				
<b>Conjunto</b>	ED. PARRA P.H.				
<b>Ciudad</b>	Itagui	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Pio	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio San Pio, se encuentran a 40 metros de I.E Felipe Restrepo, y a 350 metros de Parque San Pío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 30 y se gira en Diagonal 50 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	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>61.68</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>40.178.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>61.68</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	61.68	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	40.178.000	AREA PRIVADA	M2	61.68			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	61.68	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	40.178.000																		
AREA PRIVADA	M2	61.68																					
<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>61.27</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>61.68</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.68						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.68																		
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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 017 de 2024																						

## 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 Matricula: 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)

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4852	EscrituraPH	28/12/2022	4	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-1464118	09/04/2025	33.53%	3601001015001400 008000100002	PISO 2 VIVIENDA 0201
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 objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
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	Ligera
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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4852		Fecha escritura	28/12/2022	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Medellán	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	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
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	SI	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2022	<b>Edad Inmueble</b>	3 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4852 del 28-12-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

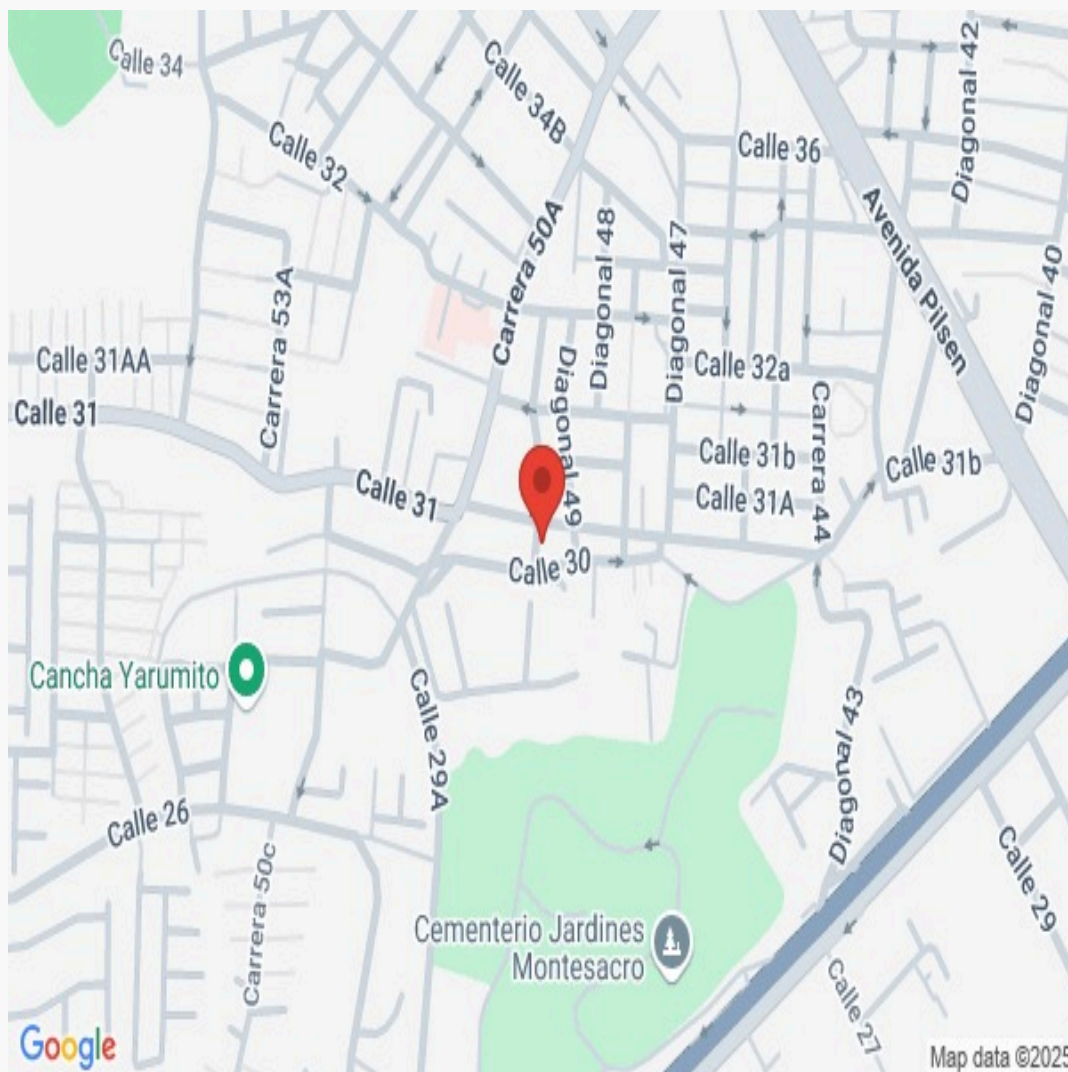
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							



**Dirección:**

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.163104106232595  
GEOGRAFICAS : 6° 9' 47.1738''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.6212831163901  
GEOGRAFICAS : 75° 37' 16.6188''

Plano



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

Área Privada Registrada: 61,68 m<sup>2</sup>

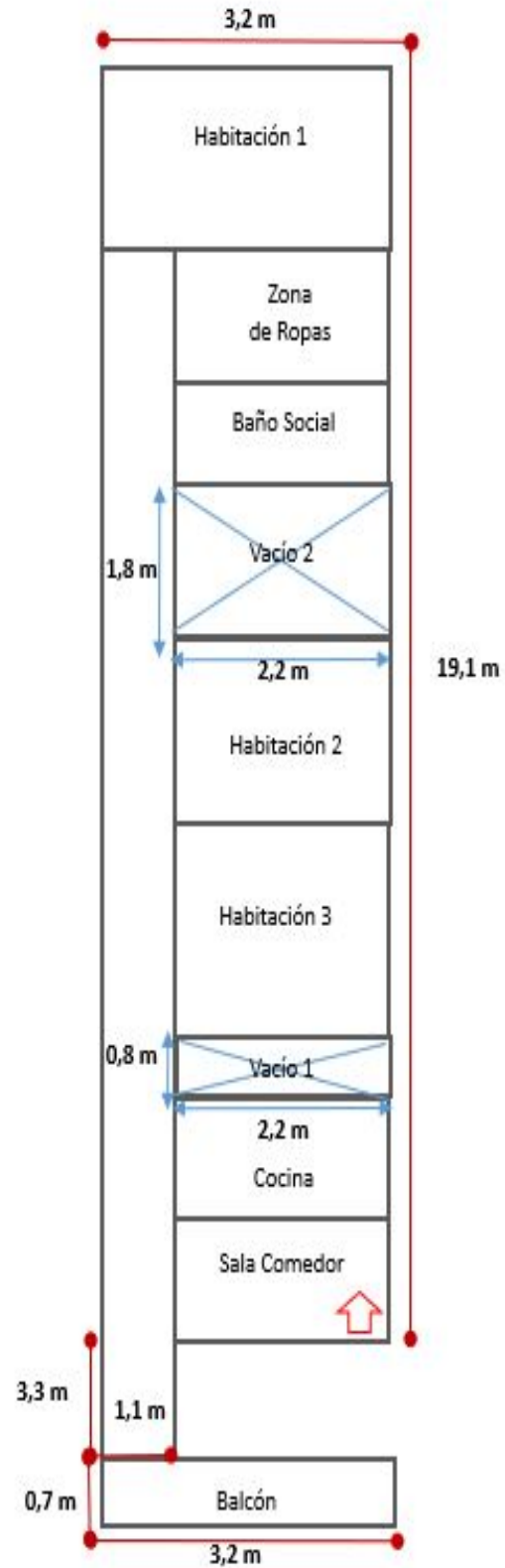


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor





Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ





**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-1036626220-V2**





PIN de Validación: b240s90



**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: b24f0s90



### 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 14 48 00 29

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 Autorregulador 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