



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1018372624

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALEJANDRO ALVAREZ MUÑOZ			FECHA VISITA	28/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1018372624			FECHA INFORME	30/04/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 66 # 52 SUR-60 INT. 9816 URBANIZACION HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	Barichara			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ				
IDENTIFICACIÓN	1128461299				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIL HENAO ANDRES FELIPE			
NUM. ESCRITURA	1464 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	22	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/06/2012
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050010208800000440076901980016			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	122500	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.34483%			3085.64

M. INMOB.	N°
001-1085889	APTO 9827 TORRE 3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Barichara del Corregimiento de S.A de Prado, se encuentra a 220 m de Base Operaciones Ponalsar Region 6 y a 550 m de Parroquia San José del Limonar.

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 55 y se gira en Carrera 66 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,418,900

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,418,900

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

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


JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-29 11:44:00


Luis Fernando Diaz
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	224
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
POT Acuerdo 048 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.00	AVALUO	PESOS	89.991.000
AREA PRIVADA	M2	39.70	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.99	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 66 # 52 SUR-60 INT. 9816 | URBANIZACION HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98 | Barichara | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2679, fecha: 30/09/2011, Notaría: 22 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 400-500
Asistencial	No hay mas de 500
Estacionamientos	Regular 300-400
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 300-400

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	2
Vida útil	100 años
Vida remanente	86
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	39.70	M2	\$3,537,000.00	100.00%	\$140,418,900.00
TOTALES					100%	\$140,418,900
Valor en letras	Ciento cuarenta millones cuatrocientos dieciocho mil novecientos Pesos Colombianos					
						TOTAL COMERCIAL \$140,418,900
OFERTA Y DEMANDA						

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

12

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

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.

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. Además, la urbanización no cuenta con celdas de parqueos comunales. En momento de visita se observa que en la vía de acceso Carrera 66 se encuentra ocupada en sus costados con parqueo de motos y vehículos de personas que viven en este conjunto.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 2679, Fecha escritura: 30/09/2011, Notaría escritura: 22, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 122500, Total unidades: 224, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, paredes y cubierta en pañete pintura, baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, cocina sencilla sin extractor y horno, mesón en quarztone, muebles en madera, zona de ropa con salpicadero en cerámica, sin calentador de agua caliente. El inmueble se encuentra 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	HACIENDA SANTA INES	1	\$166,000,000	0.95	\$157,700,000	0	\$	0	\$	\$3,972,292.19	321 6283869
2	MIRADOR DE LA HACIENDA	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,750,000.00	301 4733249
3	HACIENDA SANTA INES	1	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$4,125,000.00	301 4733249
4	ARBOLEDA DE SAN ANTONIO	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,653,846.15	3246024903
Del inmueble		-2 (menos 2)		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13		39.70	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$3,773,677.58
2	13		38	0.97	1.0	0.95	1.0	0.97	0.89	\$3,351,956.25
3	13		38	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$3,722,812.50
4	13		39	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$3,297,596.15
14 a±os										
								PROMEDIO	\$3,536,510.62	
								DESV. STANDAR	\$246,371.67	
								COEF. VARIACION	6.97%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,782,882.29	TOTAL	\$150,180,426.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,290,138.95	TOTAL	\$130,618,516.38
VALOR TOTAL		\$140,418,900.00		

Observaciones:

Se realizó estudio de mercado y solo se encontró una oferta en la misma urbanización, se buscaron inmuebles similares en área y ubicación de piso en conjuntos y sectores similares.

Dado lo anterior se homogenizan las ofertas 2, 3 y 4 por ubicación de piso al encontrarse en mejor posición del inmueble objeto.

La oferta 2 se encuentra en urbanización aledaña al del inmueble objeto pero cuenta con mejores zonas comunes y ascensor por lo cual se castiga en favor de ubicación.

Se homogenizan las ofertas 2, 3 y 4 en acabados ya que cuentan con cocina con mejores muebles, mesón, y con extractor por lo que se consideran semintegral, ademas de tener el baño con cabina en vidrio templado solo las ofertas 3 y 4.

Enlaces:

1-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2849683844-apartamento-en-venta-san-antonio-de-prado-hacienda-santa-ines-JM>

2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2802541298-venta-de-apartamento-en-san-antonio-de-prado-urbanizacion-cerroja-JM#polycard_client=search_nordic&position=22&search_layout=grid&tpe=item&tracking_id=31006e0a-b643-4089-b308-60933fc69f02

3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2846943436-venta-apartamento-en-san-antonio-de-prado-urbanizacion-cerroja-JM#polycard_client=search_nordic&position=22&search_layout=grid&tpe=item&tracking_id=31006e0a-b643-4089-b308-60933fc69f02

4-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1557992689-arboleada-de-san-antonio-apartamento-en-venta-en-san-antonio-de-prado-medellin-precio-de-venta-150000000-coop-medellin-calecerena-nitriodorado-JM#polycard_client=search_nordic&position=31&search_layout=grid&tpe=item&tracking_id=31006e0a-b643-4089-b308-60933fc69f02

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CARRERA 66 # 52 SUR-60 INT. 9816 | URBANIZACION
HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98 | Barichara |
Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

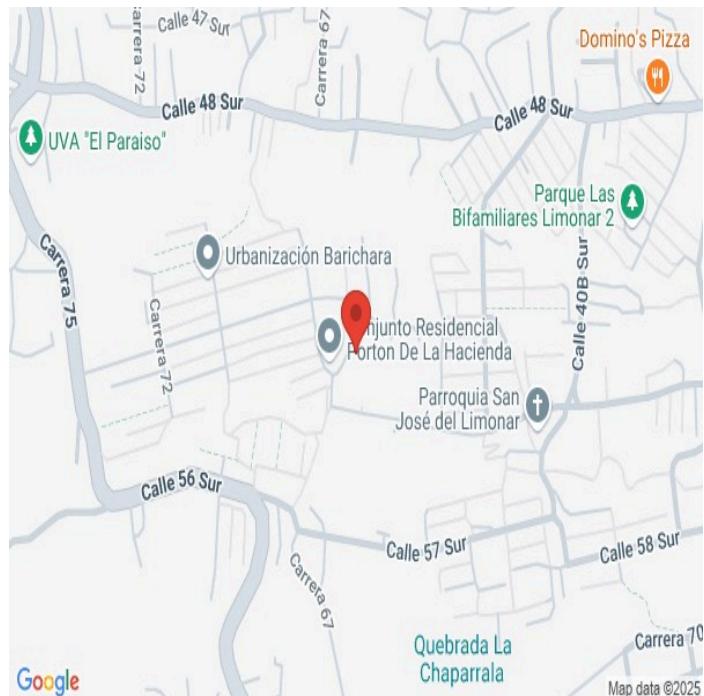
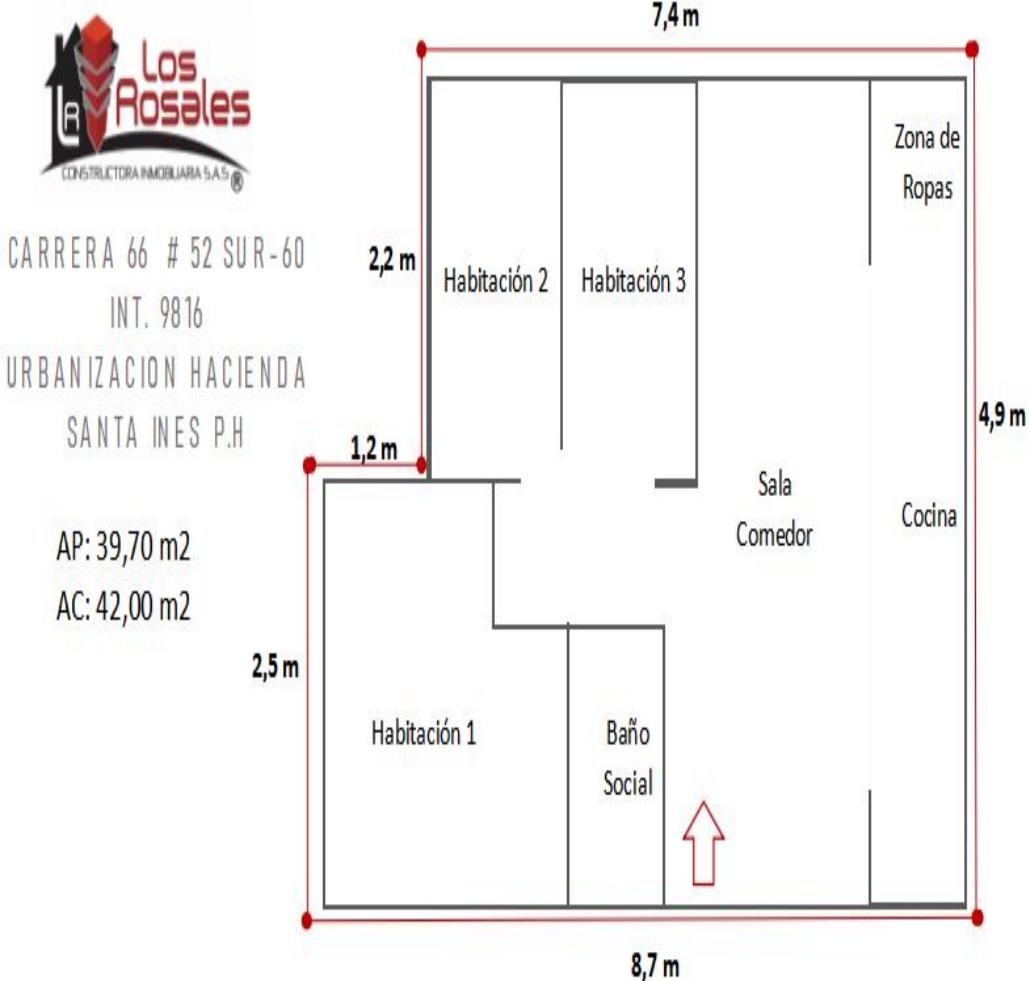
Latitud: 6.175300583165553

Longitud: -75.64731632865606

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10' 31.0836''

Longitud: 75° 38' 50.3376''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

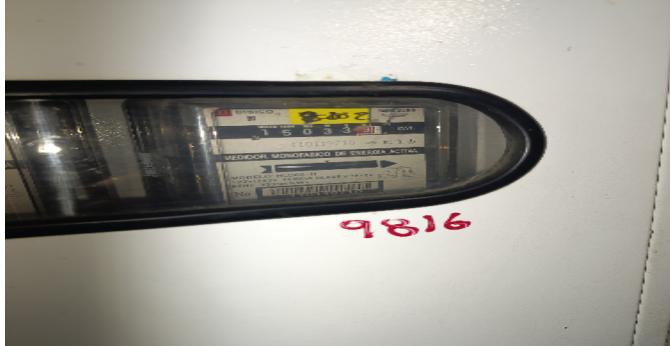
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Guardarropa 1



FOTOS: General

Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



FOTOS: General



CRUCE CARTOGRAFICO

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: 2504237170113041627

Nro Matrícula: 001-1085889

Página 1 TURNO: 2025-178955

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:15:25 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 04-11-2011 RADICACIÓN: 2011-76069 CON: ESCRITURA DE: 26-10-2011

CODIGO CATASTRAL: AAB0059KMTDCOD CATASTRAL ANT: 050010208800000440076901980016

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2679 de fecha 30-09-2011 en NOTARIA 22 de MEEELLIN SUBNIVEL 98 APTO 9827 TORRE 3 con area de 39.70 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA con coeficiente de 0.34483% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

Areas o Documentos

APARTAMENTO Nro. 9827 DE LA CARRERA 1B ESTE NRO. 4A-36. Apartamento ubicado en el piso subnivel 98 de la Torre 3 que hace parte de la Urbanización HACIENDA SANTA INES, construida sobre el lote A, Urbanización situada en el Corregimiento de San Antonio de Prado, Municipio de Medellín. Tiene un área privada construida de 39,70 m², un área común (muros comunes) de 2,30 m², para un área total construida de 42,00 m². Sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, cerrando en 01, punto de partida en el plano que se protocolizó en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por el Cenit, linda con losa que lo separa del piso subnivel 99; y por el Nadir, linda con piso acabado sobre el terreno.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1085889 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.

El apartamento hace parte de LA URBANIZACION HACIENDA SANTA INÉS la cual está construida sobre el Lote de terreno denominado como LOTE A. Lote que hizo parte de la finca denominada SANTA INÉS, situada en el

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1018372624



PIN de Validación: b24f0e90



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 avaliador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra AVAL-1128461299, 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: b24f0e90



<https://www.raa.org.co>



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 DSUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@gmail.com

Titulos 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b2410290



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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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 Suárez
Representante Legal

Página 3 de 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504237170113041627

Nro Matrícula: 001-1085889

Página 2 TURNO: 2025-178955

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:15:25 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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES

X NIT. 8050129210

A: BCSC S.A.

NIT. 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-76069

Doc: ESCRITURA 2679 del 30-09-2011 NOTARIA 22 de MEEELLIN

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)

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-47003

Doc: ESCRITURA 1464 del 22-06-2012 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,172,414

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA. ESCRITURA PUBLICA NRO. 2678 DEL 30-09-2011 DE LA NOTARIA 22 DE MEDELLIN. ANOTACION 01.

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

DE: BCSC S.A.

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-47003

Doc: ESCRITURA 1464 del 22-06-2012 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$37,492,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES

A: GIL HENAO ANDRES FELIPE

CC# 98624559 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-47003

Doc: ESCRITURA 1464 del 22-06-2012 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GIL HENAO ANDRES FELIPE

CC# 98624559 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-04-2025 Radicación: 2025-23241

Doc: ESCRITURA 409 del 20-03-2025 NOTARIA TERCERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2504237170113041627

Nro Matrícula: 001-1085889

Página 3 TURNO: 2025-178955

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:15:25 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

FAMILIA.

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

DE: GIL HENAO ANDRES FELIPE

CC# 98624559 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2012-4286	Fecha: 29-11-2012
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-315	Fecha: 29-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación: C2014-831	Fecha: 05-03-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 4	Radicación:	Fecha: 15-06-2020
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR 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: 2025-178955 FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$322.000,00

26 abr. 2025--2:47:23 PM

Producto o servicio Avalúo Comercial de inmueble

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*7075

Código de confirmación (CJS)

1436657908

190 158 28 153

[Volver al comercio](#)

Imprimir comprobante



ARCHIVO: LRCAJA-1018372624

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1018372624
	Hash documento:	5af99d55ad
	Fecha creación:	2025-04-30 15:40:37

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 629862	
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 2025-04-29 11:44:00	

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>

