



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1018372624

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALEJANDRO ALVAREZ MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	1018372624
DIRECCIÓN	CARRERA 66 # 52 SUR-60 INT. 9816 URBANIZACION HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Barichara
CIUDAD	Medellín
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	30/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

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.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	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

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G.
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-29 11:44:00

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

Oficina: CI 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 048 de 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	224	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	No hay	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Regular	300-400	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
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	NO		
Ubicación	Interior		

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):	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. 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 ropas: 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 quartztone, muebles en madera, zona de ropas 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 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	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 (m enos 2)		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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 años										
									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, admeas 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-2802541238-venta-de-apartamento-en-san-antonio-de-prado-_JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ed960600-0849-488e-a17f-63283d483ac68b=1&c_component=bb&c_pos=1&c_campaign=bb&c_client=search

3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2846943436-vendo-apartamento-en-san-antonio-de-prado-urbanizacion-cerrada-_JM#polycard_client=search:nordic&position=22&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3f0066da-b643-4089-b306-60933fcd9902

4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1557992689-arboleda-de-san-antonio-apartamento-en-venta-en-san-antonio-de-prado-medellin-precio-de-venta-150000000-cop-medellin-cabezasana-roniodeprado-_JM#polycard_client=search:nordic&position=31&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3f0066da-b643-4089-b306-60933fcd9902

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)

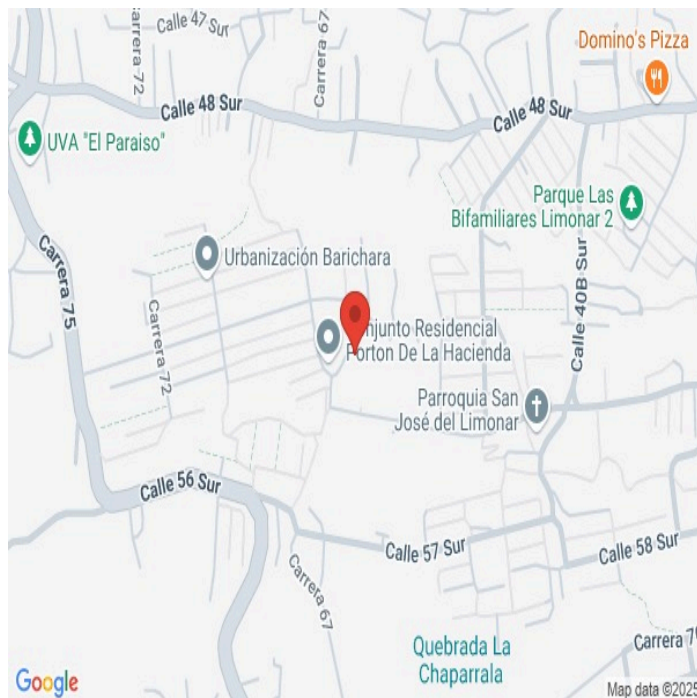
Latitud: 6.175300583165553

Longitud: -75.64731632865606

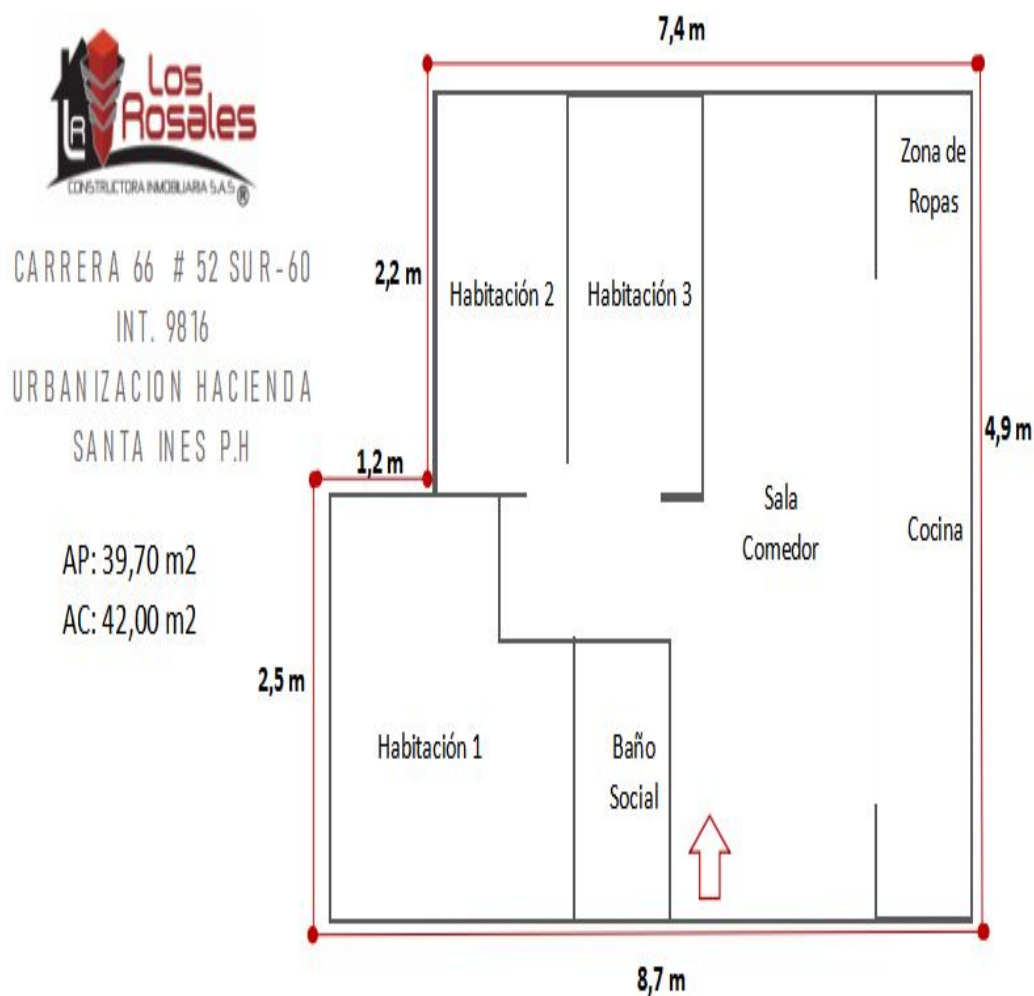
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10' 31.0836''

Longitud: 75° 38' 50.3376''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

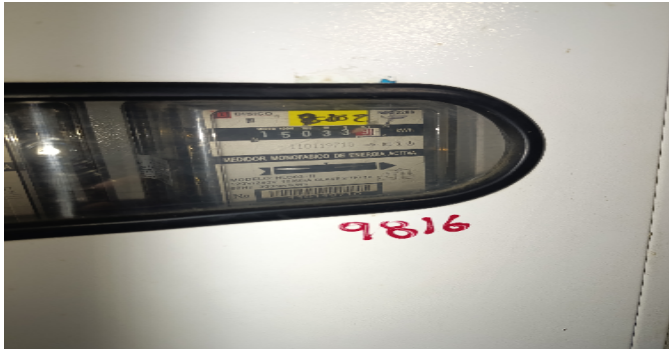
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



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



Closet 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

Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

Pagina 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).

Areas o Documentos

APARTAMENTO No. 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 --- **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-1018372624



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1018372624 M.I.: 001-1085889

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 36D 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: 2504237170113041627

Nro Matrícula: 001-1085889

Pagina 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: **AAB0059KMT** COD CATASTRAL ANT: 05001020880000440076901980016

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).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:ADQUIRIO POR ESCRITURA 2678 DEL 30-09-2011 NOTARIA 22 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.- FIDEICOMISO LOTE HACIENDA SANTA INES, REGISTRADA EL DIA 12-10-2011 EN LA MATRICULA 1083823.-ADQUIRIO CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO POR COMPRA A INSTITUTO DE LOS MISIONEROS DE LA DIVINA REDENCION SEGUN ESCRITURA 2429 DE 28-12-2009 NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-01-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0186656.-ADQUIRIO INSTITUTO DE LOS MISIONEROS DE LA DIVINA REDENCION POR COMPRA A RAUL ECHAVARRIA E. Y INES TORO DE ECHAVARRIA SEGUN ESCRITURA 3932 DE 30-07-71 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-08-71 EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE HOY FOLIO DE MATRICULA 001-0186656 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2600 DEL 30-09-2011 NOTARIA 22 DE MEDELLIN, SE REALIZO LOTE DE: CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A. , REGISTRADA EL DIA 12-10-2011 EN LA MATRICULA 001-186656 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1083823 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 66 # 52 SUR-60 INT. 9816 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 1B E 4A-36 URBANIZACION HACIENDA SANTA INES P.H. SUBNIVEL 98 APTO 9827 TORRE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1083823

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-72827

Doc: ESCRITURA 2678 del 30-09-2011 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504237170113041627

Nro Matrícula: 001-1085889

Pagina 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 AvalúoComercialdeinmueble
Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con Cuenta de Ahorros
*7075

Código de confirmación 1436657908
(CUS)

IP 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>

