



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	04/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354	
Barrio	CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO	
Ciudad	Medellín	
Departamento	Antioquia	
Propietario	VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO	

Oficina: CI 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: JIMMY ALEJANDRO RENDON SUAREZ

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 **VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO** ubicado en la CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354 CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO , de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$134,495,650 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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	45.95	M2	\$2,927,000.00	100.00%	\$134,495,650.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$134,495,650</b>

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-05 10:53:00

**VALORES/TIPO DE AREA****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,495,650.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	134,495,650
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Observación  
calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-1094910660	<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 PolicÃa				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JIMMY ALEJANDRO RENDON SUAREZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1094910660	<b>Teléfono</b>	3012855861
<b>Email</b>	gilbergranda@outlook.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	VERGARA VALENCIA EDILMA DEL SOCORRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	22215425	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL III				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Zona de expansión pajarito del corregimiento de San Cristóbal, ubicado a 200m de UVA Nuevo Occidente, 350m de la Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente Metrosalud y de la Estación aurora del metro cable.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 66 y Carrera 103, que se encuentran completamente urbanizadas, con andenes, sardineles y alumbrado publico. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales,</p>				

sin embargo en momento de inspección no se pudo acceder al cuarto de contadores de energía, teniendo en cuenta que los encargados de abrirlo ya no se encontraban en el sitio de administración.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	45.95	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	63.442.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.95
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 048 de 2014.</p>				

## 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 NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507293353118540781

Nro Matrícula: 01N-5433284

Página 1 TURNO: 2025-171131

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 01:15:44 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 16-01-2017 RADICACION: 2016-65614 CON: ESCRITURA DE: 30-12-2016

CODIGO CATASTRAL: AAB0094JDTFCOD CATASTRAL ANT: 050010007609800380326901030054

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 3 APARTAMENTO 0354 TORRE 4 CON AREA DE 45,95 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0,1479% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4502 DE FECHA 29-11-2016 EN NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA**

## Areas o Documentos



ESQUEMA PARA RESOLUCIONES EN  
GENERAL

000712

CÓDIGO: F-GJ-46
VERSIÓN: 06
FECHA: 28/04/2016
PÁGINA: 3 de 8

ciudadanía Nro. 22215425, de estado civil Soltera Sin Unión Marital de Hecho, quien se denominará **EL(LA) BENEFICIARIO(A)**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene el **INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED** sobre el siguiente inmueble:

**APARTAMENTO No. 0354:** Ubicado en la Calle 66 N° 103B - 56, en el piso 3 de la **TORRE 4** del Conjunto Residencial **TIROL III**, destinado a vivienda. Tiene un área construida aproximada de **45.95 metros cuadrados** y una altura útil de 2,30 metros. Sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte, en linea recta con muro de cierre de fachada externo, entre los puntos 1 al 2, en una longitud aproximada de 11,85 metros; Por el Sur, en linea recta, en parte con muro de cierre de fachada que lo separa de la zona común de circulación del edificio y en parte con muro de cierre de fachada que da a vacío interior, entre los puntos 5 al 6, en una longitud aproximada de 9,55 metros; Por el Oriente, en parte en linea recta con muro medianero que lo separa del **APARTAMENTO No. 0353** del piso 3 de la **TORRE 4** entre los puntos 2 y 3 en una distancia de 3.90 metros, y en parte en linea quebrada entre los puntos 3, 4 y 5 con buitrón en una distancia de 1.20 metros; Por el Occidente, en linea recta con muro fachada externo entre los puntos 6 y 1 en una distancia de 4.40 metros; Por el Cenit, con losa que lo separa del **APARTAMENTO No. 0454** del piso 4 de la **TORRE 4**. Por el Nadir, con losa que lo separa del **APARTAMENTO No. 0254** de la **TORRE 4**.

Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5433284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte.

**PARÁGRAFO 1. CUERPO CIERTO:** No obstante la mención de la cabida y los linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto, de tal forma que una eventual diferencia entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno.

## Areas o Documentos

	<b>ESQUEMA PARA RESOLUCIONES EN GENERAL</b>	<b>CÓDIGO: F-GJ-46</b> <b>VERSIÓN: 06</b> <b>FECHA: 28/04/2016</b> <b>PÁGINA: 1 de 8</b>
RESOLUCIÓN No. <b>000712</b>		
( 03 MAR 2017 )		

**"POR LA CUAL SE TRANSIERE UN DERECHO REAL, SE CONSTITUYE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE Y DERECHO DE PREFERENCIA DE UNA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO"**

El Director del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, en uso de sus facultades legales establecidas en el Acuerdo Municipal No. 052 del 06 de Diciembre de 2008, el Decreto Municipal No. 883 de 2015 y el Acuerdo de la Junta Directiva del ISVIMED No. 01 de 2009, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1537 del 20 Junio de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones" y,

### CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece: "Todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que con la aprobación de la Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, el Gobierno Nacional y el Congreso de la República han dotado al País de una herramienta para comenzar a atender el déficit habitacional, cuyo objeto es señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
000712	EscrituraResolucion	03/03/2017	ISVIMED	Medellín

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5433284	29/07/2025	0,1479%	0500100076098003	Apartamento 80326901030054

**Observación****Observación**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. El conjunto es abierto pero cuenta con zona parqueaderos comunales para motos.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMIENTO****VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
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	4502		Fecha escritura	29/11/2016	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	768	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	3				
<b>Observación</b>	Escritura: 4502, Fecha escritura: 29/11/2016, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 768, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin InformaciÃ³n.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

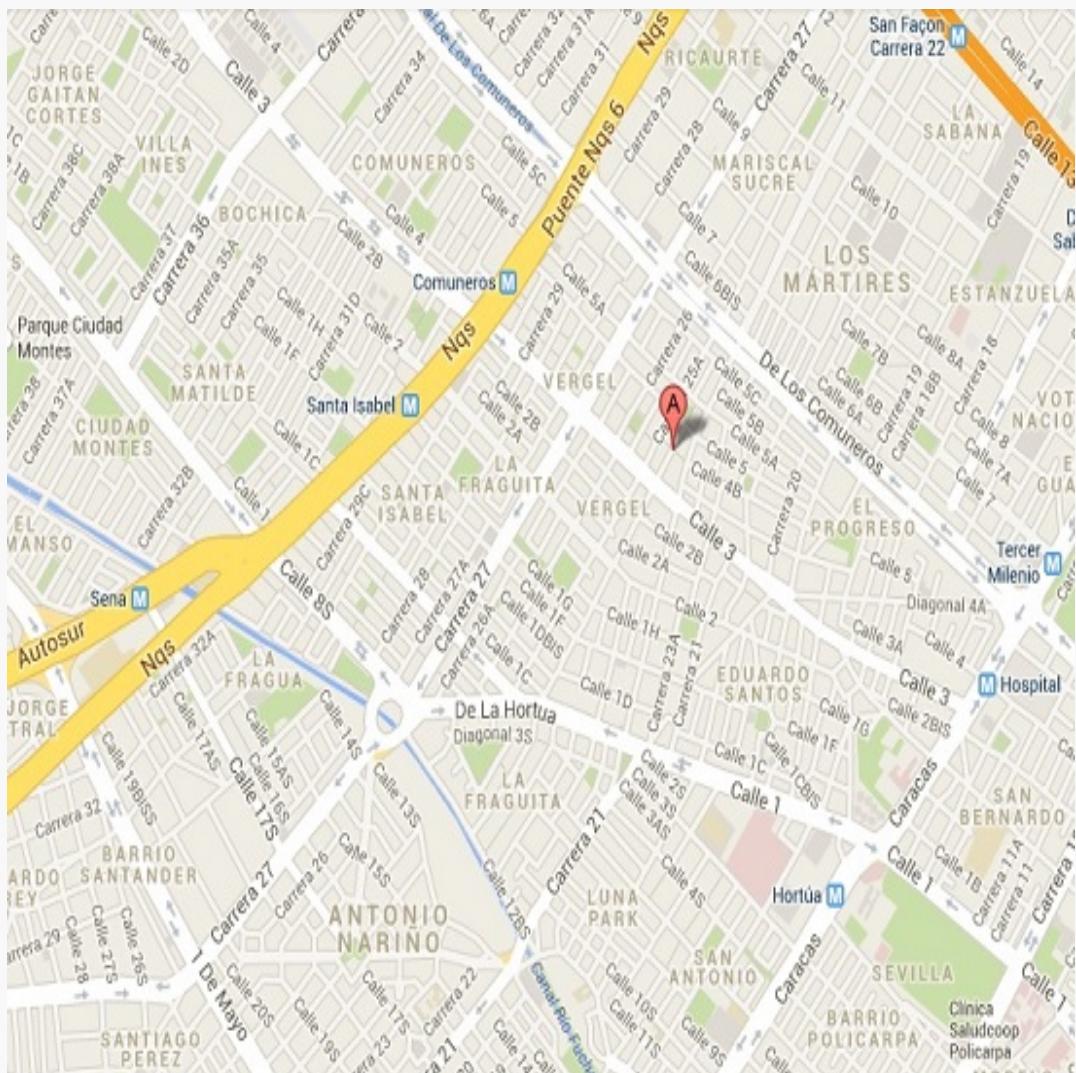
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cortina, Cocina sencilla sin extractor sin horno, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:**

CALLE 66 # 103B - 56 INT. 0354 | CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPANSION PAJARITO | Medellín | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.284565096518042

GEOGRAFICAS : 6° 17' 4.4334''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.61423438751457

GEOGRAFICAS : 75° 36' 51.2418''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Expansión pajarito-S.C	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	302 8288809
2	Expansión pajarito-S.C	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3196727803
3	Expansión pajarito-S.C	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3117293638
4	Expansión pajarito-S.C	2	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	0	\$	0	\$	\$3,124,444.44	3116337054
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>				<b>0</b>			<b>0</b>		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
2	10		45.00	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,866,888.89
3	9		45.00	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,866,888.89
4	10		45.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,124,444.44
<b>9 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,927,055.56</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$131,833.21</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.50%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,058,888.76	<b>TOTAL</b>	\$140,555,938.74
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,795,222.35	<b>TOTAL</b>	\$128,440,466.76
<b>VALOR TOTAL</b>		\$134,495,650.00		

## Observaciones:

Se homogenizan las ofertas 2 y 3 por acabados teniendo en cuenta que cuentan con cocina semi integral y baños con división en vidrio templado y cabina en acrílico.

## Enlaces:

1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione...  
s-1-banos/164774M50272002src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione-s-1-banos/164774M50272002src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro)

2-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-3-habitacione...  
s-2-banos-1-garajes/16115-M58362542src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-3-habitacione-s-2-banos-1-garajes/16115-M58362542src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro)

3-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione...  
s-1-banos/727.M48721222src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitacione-s-1-banos/727.M48721222src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro)

4-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-robledo-3-habitacione...  
s-2-banos/12337-M58506282src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src\\_env=pro](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-robledo-3-habitacione-s-2-banos/12337-M58506282src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro)

Plano



CALLE 66 103B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL III

PISO 3 APARTAMENTO 0354 TORRE 4

Área: 45,95 Mts<sup>2</sup>

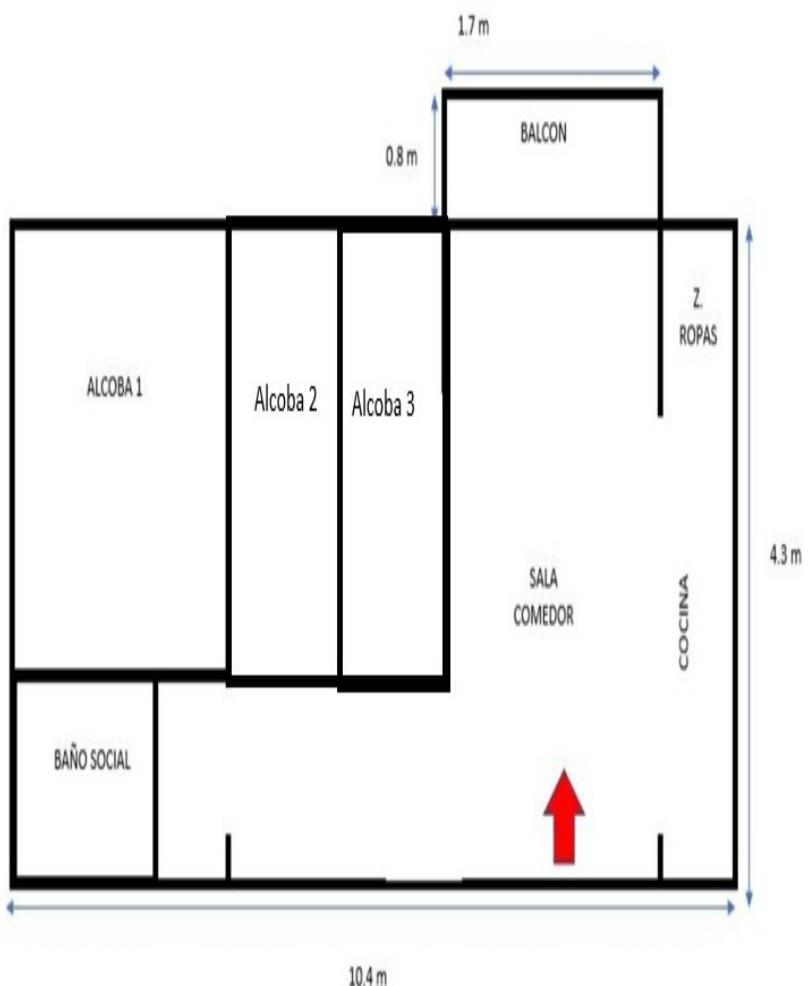


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



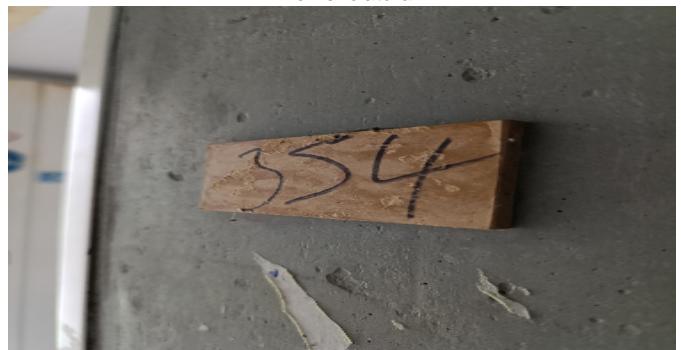
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



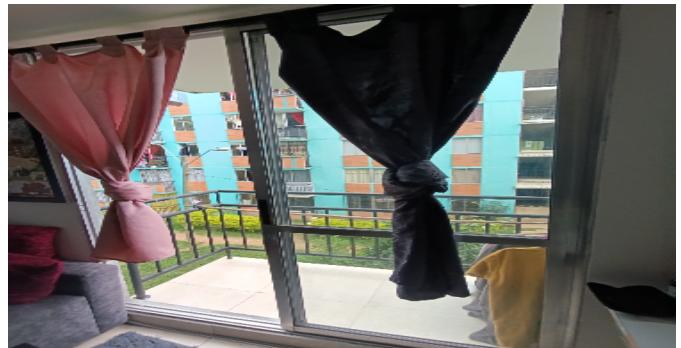
Cocina



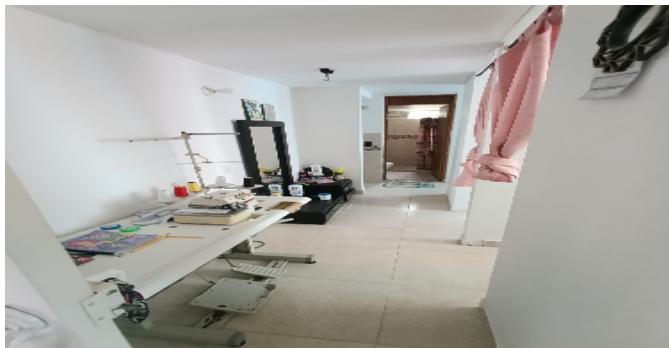
Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Guardarropa habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 valuador 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 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 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-1094910660**



PIN de Validación: ae221as2



<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 ~~ACTIVO~~ y 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

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



PIN de Validación: ae220aa2



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



### 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 de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1094910660 M.I.: 01N-5433284*  
Los datos de contacto del Avaluador son:  
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CR 55 36 D SUR 25  
Teléfono: 3014480029  
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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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

ae220aa2



PIN de Validación: ae221as2



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 Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

*RAA AVALUO: LRCAJA-1094910660 M.I.: 01N-5433284*