



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1152204375-3

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JULIAN MEZA RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1152204375
DIRECCIÓN	CARRERA 96 C # 49 - 110 INT. 0201
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San Javier - La Pradera
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

FECHA VISITA	08/08/2025
FECHA INFORME	13/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RAMIREZ GARCIA GLORIA CONSUELO					
NUM. ESCRITURA	1263 Escritura De #NOTARIA	23	FECHA	23/05/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Antioquia			
CIUDAD ESCRITURA	Medellín					
CEDULA CATASTRAL	050010104130600280021901020001					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.					
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO P.X. MARIA CENELIA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD						

M. INMOB.	N°
001-612517	INT. 0201

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 49 y Carrera 96C, que se encuentran urbanizadas, con pavimento y alumbrado público.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefacción	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 145,914,180

VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,914,180

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para CajaHONOR, NO SUBSANABLE: el inmueble cuenta con 100% del área libre privada, construida con un apartamento independiente, cambiando así la naturaleza jurídica registrada. NOTA 2: como se puede observar en el registro fotográfico afecta la libre circulación de andenes y espacio público, además realizando consulta catastral en Mapgis se evidencia que tanto esta rampa como las escaleras de acceso al apartamento y terraza en el nivel 2 se encuentran fuera del polígono catastral (se anexa captura). NOTA 3: cuenta con contadores independientes para cada apto.

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

NOMBRES Y FIRMAS



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-10 14:57:00



Cesar Alfonso Jimenez Quintero
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
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 En momento de inspección se evidenció que el inmueble cuenta con 2 niveles. En el nivel 2 donde según documentos debería estar terraza libre, correspondiendo al área libre registrada de 51.18 mts2, se encuentra mayormente construida con un apartamento con acceso y servicios públicos independientes. Realizando la medición en sitio se obtuvo: 34.67 mts2 de área construida y 17.11 mts2 de área libre de terraza. Pero no se suministró licencia de construcción ni soporte de área para esta modificación. Por lo tanto, para la presente tasación se valorarán las áreas debidamente registradas por los documentos suministrados.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.18	AVALUO	PESOS	71.510.000
AREA PRIVADA	M2	51.18	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	51.18			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	86.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.18
AREA LIBRE MEDIDA	M2	17.11	AREA LIBRE PRIVADA	M2	51.18

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 96 C # 49 - 110 INT. 0201 | San Javier - La Pradera | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4462, fecha: 04/09/1992, Notaría: 18 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	NO	NO hay	
Sardineles	SI	Regular	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Regular		
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 interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Área Privada Registrada	51.18	M2	\$2,193,000.00	76.92%	\$112,237,740.00
Area Privada Libre	Área Libre Registrada	51.18	M2	\$658,000.00	23.08%	\$33,676,440.00
TOTALES					100%	\$145,914,180
Valor en letras				Ciento cuarenta y cinco millones novecientos catorce mil ciento ochenta Pesos Colombianos		

OFERTA Y DEMANDA	TOTAL COMERCIAL	\$145,914,180
------------------	-----------------	---------------

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

16

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

General: Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 49 y Carrera 96C, que se encuentran urbanizadas, con pavimento y alumbrado público. **Distribución del inmueble:** El inmueble se distribuye en 2 niveles con 2 apartamentos independientes de la siguiente manera: Nivel 1 Apartamento 201: Sala comedor, balcón, cocina, zona de ropa, baño social, 2 alcobas. Nivel 2 Apartamento 301: Terraza libre, zona de ropa, Sala comedor, cocina, baño social, 2 alcobas. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos para cada uno de los apartamentos del nivel 1 y del nivel 2.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 4462, Fecha escritura: 04/09/1992, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Closet: 4, Zona ropa: 2, Balcón: 1, Terraza: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta de nivel 1 en pañete pintura, Cubierta de nivel 2, en teja de barro y madera, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en acrílico, Cocinas sencilla, con mesón en aluminio y muebles en madera. El inmueble se encuentra en generalmente en buen estado de conservación, pero en la cubierta del nivel 2 en la dependencia balcón se evidencia resane reciente por posible filtración de agua de la terraza.

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	San Javier - La Pradera	1	\$216,000,000	0.95	\$205,200,000	0	\$	0	\$	\$2,442,857.14	3217754840
2	San Javier - Antonio Nariño	2	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	0	\$	0	\$	\$2,294,339.62	3005956130
3	Belencito - Corazón	1	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$	0	\$	\$2,375,000.00	3116615145
4	San Javier - La Loma	2	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,014,174.95	3163879195
Del inmueble		2 y 3		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30		84	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,320,714.28
2	30		53.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,294,339.62
3	30		74	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	0.9	\$2,143,437.50
4	30		82.54	0.97	1.0	1	1	1.03	1	\$2,012,362.19
33 años										
								PROMEDIO	\$2,192,713.40	
								DESV. STANDAR	\$143,372.23	
								COEF. VARIACION	6.54%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,336,085.63	TOTAL	\$119,560,862.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,049,341.17	TOTAL	\$104,885,281.06
VALOR TOTAL	\$112,237,740.00			

Observaciones:

Se realiza estudio de mercado con ofertas similares en el mismo barrio y similar.

Las ofertas 1 y 3 se homogeneizan teniendo en cuenta que se encuentran en piso 1.

La oferta 3 se encuentra en barrio belencito un tanto mejor el sector y entorno, por ende se aplica un castigo por ubicación.

La oferta 4 se castiga por acabados al tener cocina y baño mejor al inmueble objeto, pero se premia por ubicación al encontrarse en un sector un poco inferior.

Enlaces:

1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?ida=1481420>

2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?ida=1575511>

3-<https://www.fincafaz.com.co/casa-en-venta-en-belencito-medellin/192541586>

4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?ida=1481457>

DIRECCIÓN:

CARRERA 96 C # 49 - 110 INT. 0201 | San Javier - La Pradera | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

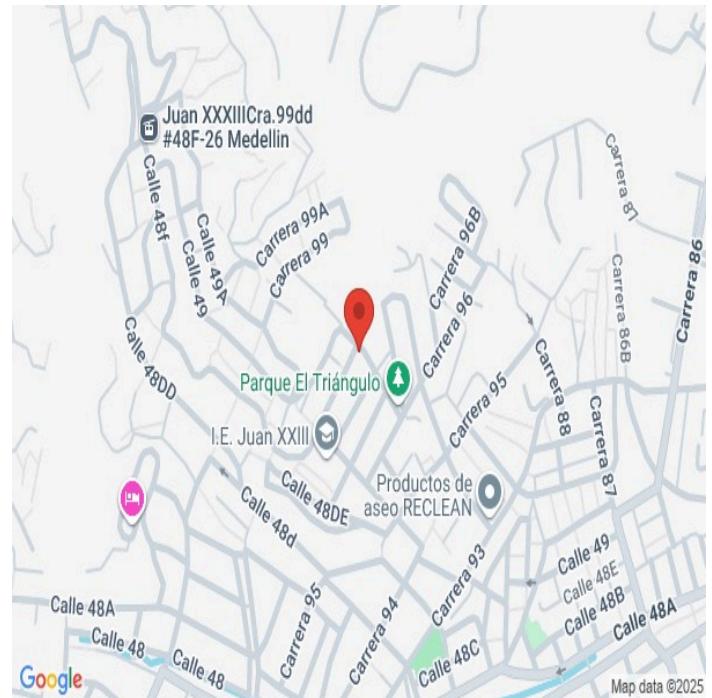
Latitud: 6.262961682346948

Longitud:-75.60987664982775

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 15' 46.6626''

Longitude: 75° 36' 35.5566''



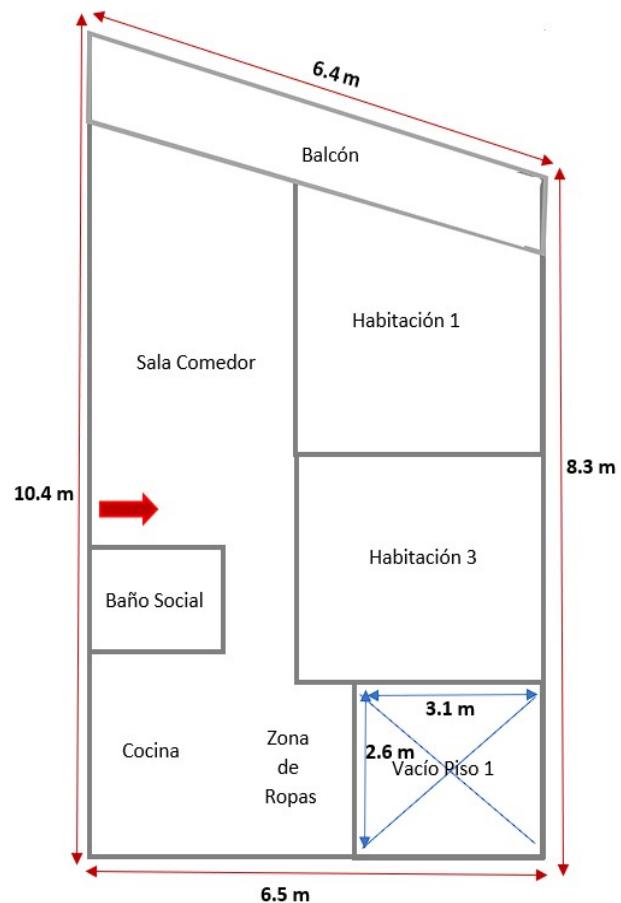
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

NIVEL 1



CARRERA 96 C # 49 - 110 INT. 0201

Área Privada Registrada: 51.18 Mts²
Área Libre Registrada: 51.18 Mts²



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

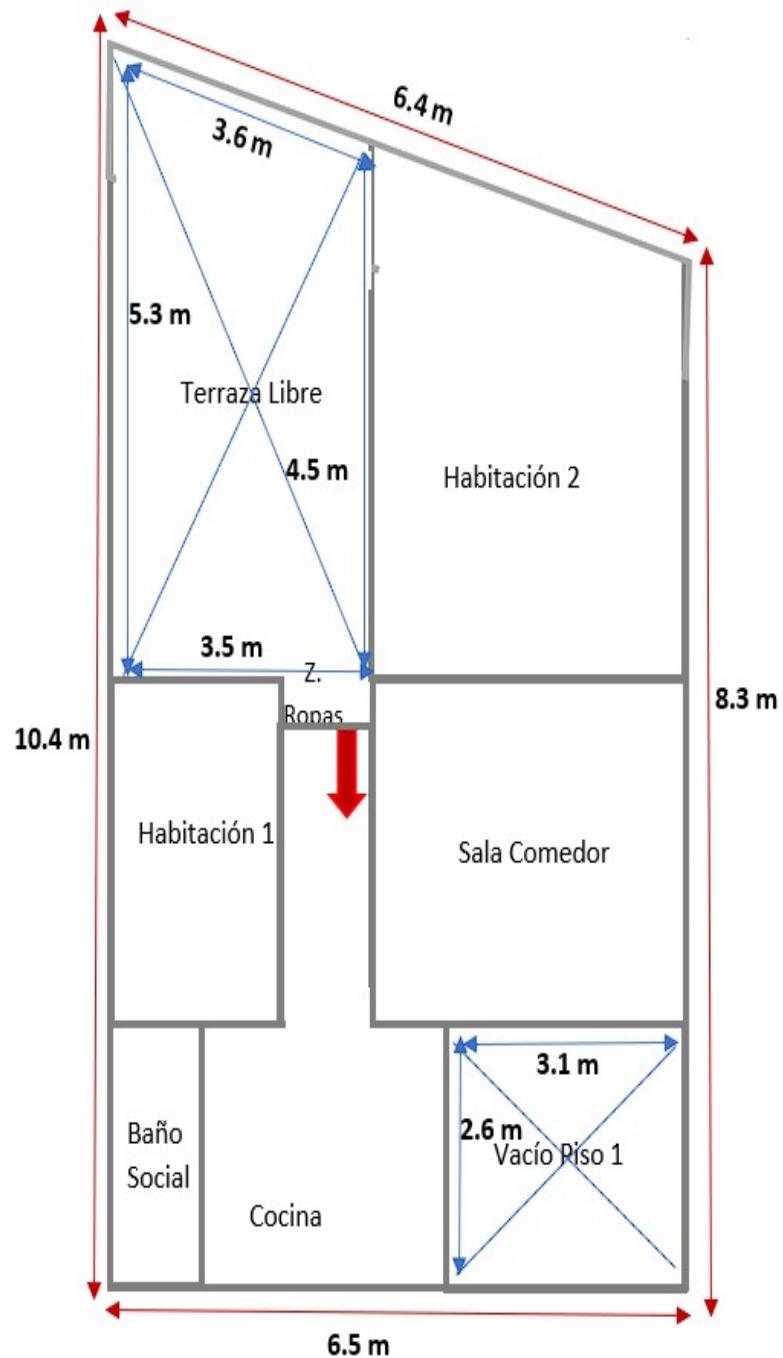
NIVEL 2



CARRERA 96 C # 49 - 110 INT. 0201

Área Privada Registrada: 51.18 Mts²

Área Libre Registrada: 51.18 Mts²



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: Nivel 2

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: Nivel 2

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa habitación 2



FOTOS: Nivel 2

Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS: Nivel 1

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: Nivel 1

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Balcón



FOTOS: Nivel 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

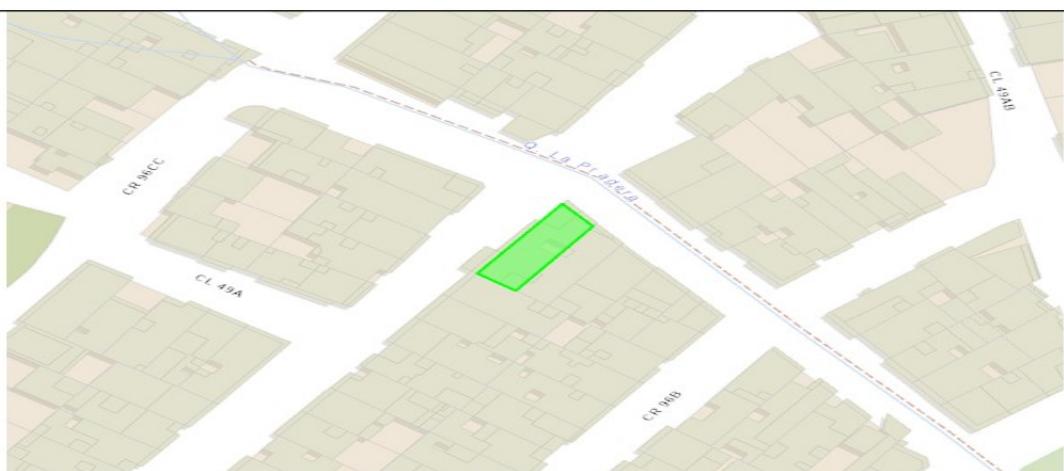
Información de Localización Urbana

CBML:	13060280021	Comuna - Corregimiento:	13 - San Javier	Barrio - Vereda:	1306 - La Pradera
-------	-------------	-------------------------	-----------------	------------------	-------------------

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica, prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Informe Ubicación Urbana

Área de lote: 119,24 m²

Clasificación del suelo: Urbano

Consulta Catastral y/o Predial

GOV.CO

Alcaldía de Medellín
Gobernación de Antioquia

Portales Identificar Imprimir Medir

Proyectar Capturar coordenadas Ir a

Identificar

Seleccionar punto: 0

Seleccionar elementos de: Lote (1)

mz_ípac	050010104130600280021
TIPO DE LOTE	Urbano
x_origen_nacional	471322.885407
y_origen_nacional	229078.846685
Shape	Polygon
fecha_sincronización	10/8/2023 02:15:01
ÁREA (m ²)	119.239677
LONGITUD (m)	50.220993

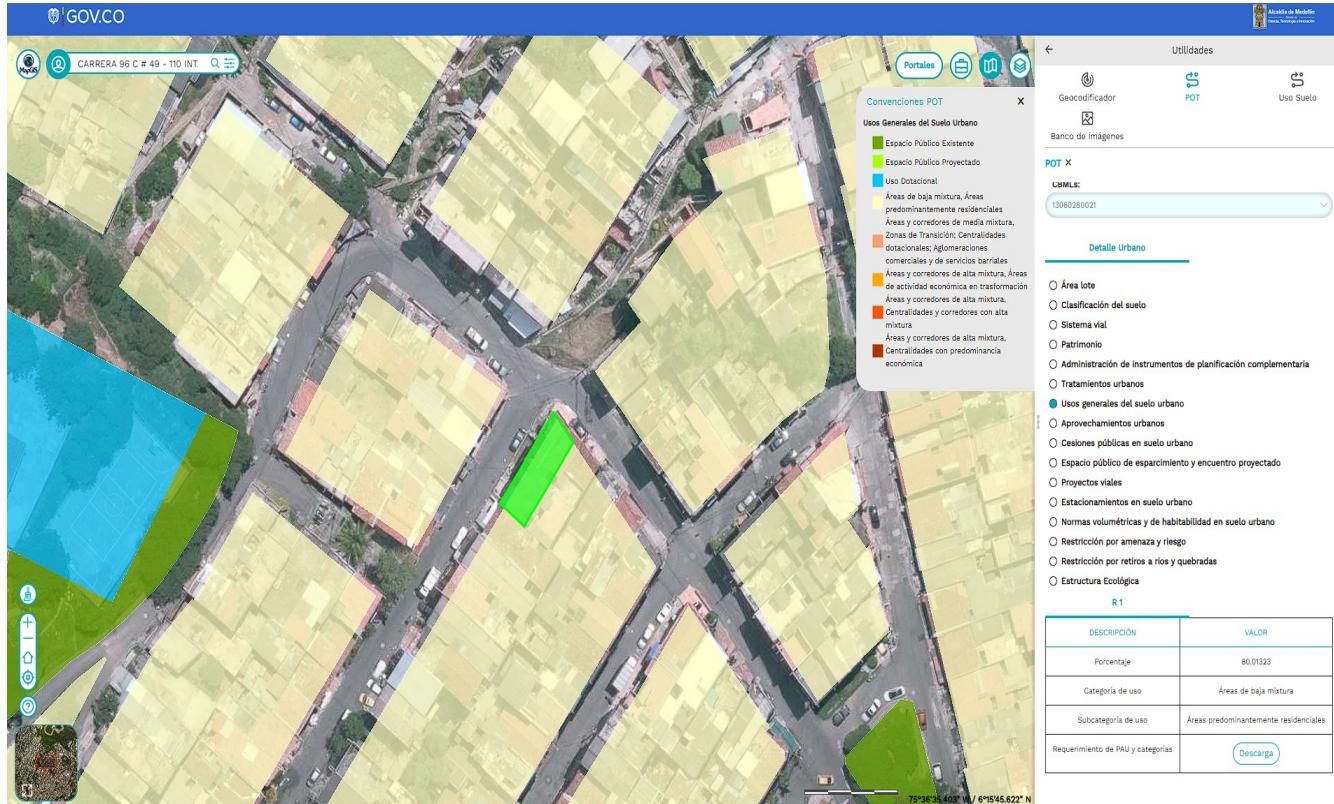
1/1

Acerca □

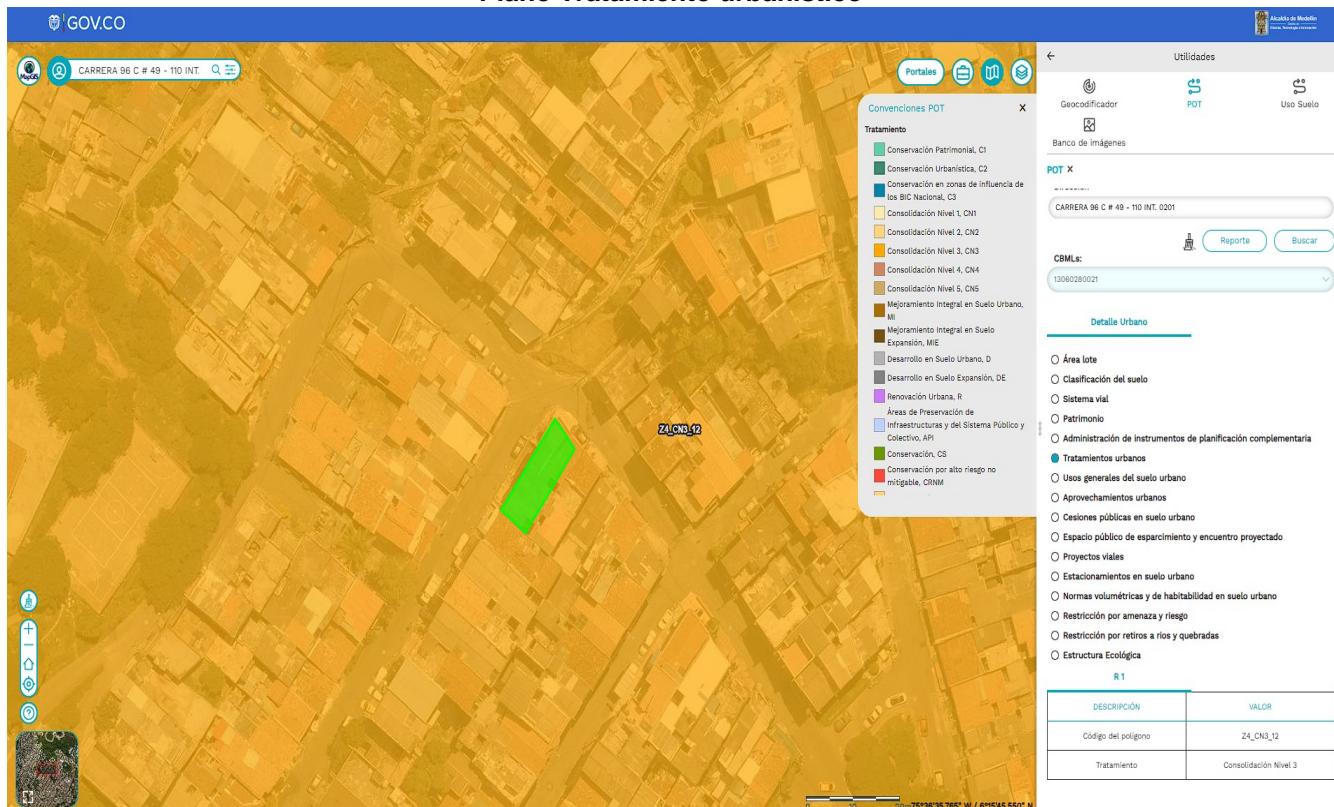


14 / 22

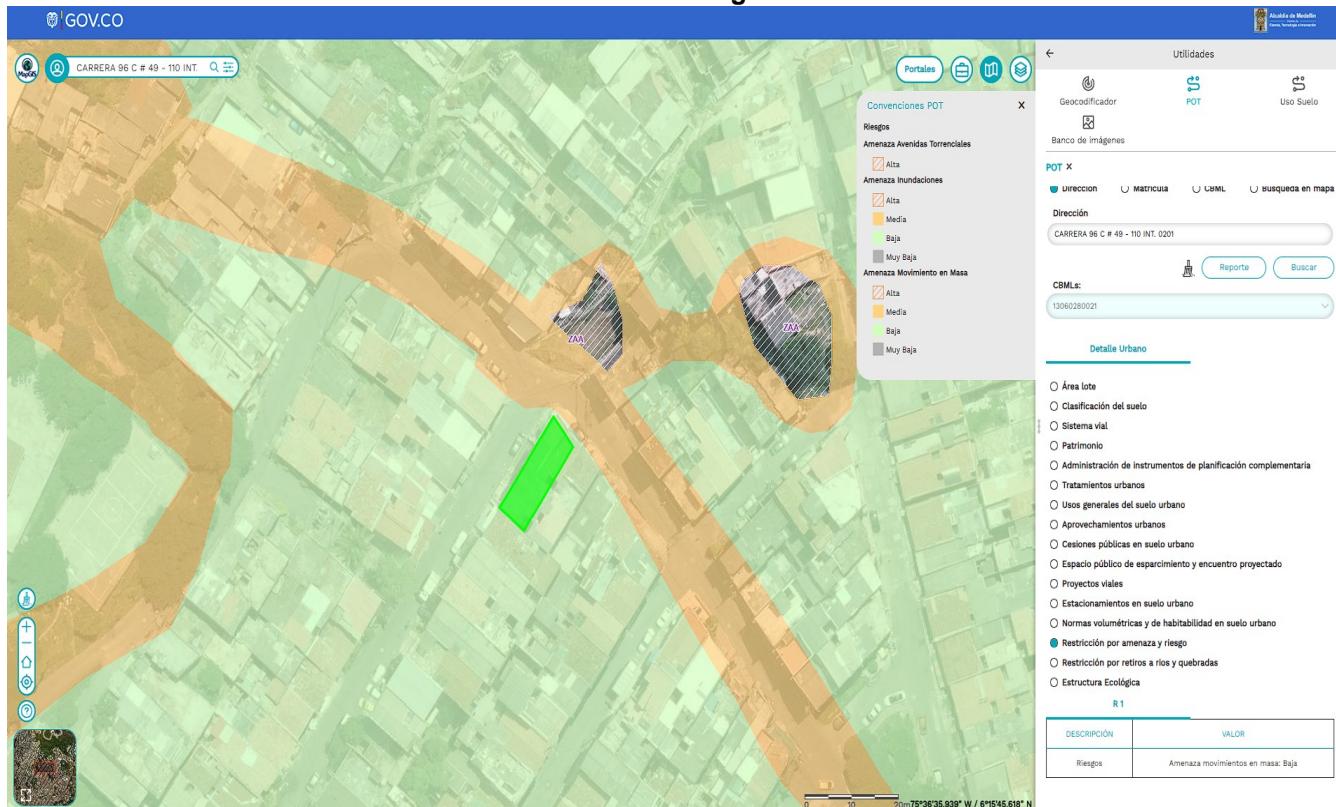
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



Areas o Documentos

SEGUNDO PISO APARTAMENTO NUMERO 49-110 DE LA CARRERA 96-C Con acceso por una rampa que comunica a la carrera 96C, con un área construida de 51.18 metros cuadrados, y con un área libre de 51.18 metros cuadrados, el cual se encuentra delimitado así: Por el Norte, en forma irregular, con la calle 49AA, por el Sur, en 6.70 metros, con el otro apartamento del segundo piso No 49-106; por el Oriente, en 9.50 metros, con parte de la propiedad No.96B-25 de Antonio Solano; por el Occidente, en 10.70 metros con la carrera 96-C; por la parte de Abajo, con parte de la losa de dominio común que lo separa del apartamento del primer piso No 96-B-37; por la parte de Encima, con terraza área privada de este apartamento a una altura de 2.40 metros (línderos actuales).

MATRICULA INMOBILIARIA 001-612517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos Zona Sur y el Código catastral No. 050010104130600280021901020001.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de área y la cita expresa de medidas y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.

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: 2507086745117232634

Nro Matrícula: 001-612517

Página 1 TURNO: 2025-296902

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 09:33:36 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-08-1993 RADICACION: 1993-48178 CON: DOCUMENTO DE: 04-09-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB0032NOTFCOD CATASTRAL ANT: 050010104130600280021901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 4462 DEL 04.09.92. NOTARIA 18 DE MEDELLIN 2. PISO APTO 49-110 CRA 96C DEL EDIFICIO P.X. MARIA CENELIA SITUADO EN
MEDELLIN BARRIO PRADERA AREA CONST. 51.18M2 Y UN AREA LIBRE DE 51.18M2

SUPERINTENDENCIA

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 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.

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 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 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-1152204375-3



PIN de Validación: b26f0ab4



<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 evaluador 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

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: b26f0ab4



<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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1152204375-3 M.I.: 001-612517
Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CR 55 36 D SUR 25
Teléfono: 30 14480029
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 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

b26f0ab4



PIN de Validación: b26f0ab4



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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1152204375-3 M.I.: 001-612517



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507086745117232634

Nro Matrícula: 001-612517

Página 4 TURNO: 2025-296902

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 09:33:36 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

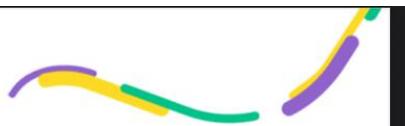
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-296902 FECHA: 08-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Comprobante en línea

Pago PSE

5 Ago 2025 15:06:57



Pago exitoso

CUS 1680499267

Comercio
Portal Zona Pagos BBVA

Referencia 1
02

Fecha
5 Ago 2025 15:06:57

Referencia 2
900441334

Número de factura
5543101253

Referencia 3
4290

Descripción del pago
Avaluo

Valor del Pago
\$302,000

Número de comprobante
TR1505579267

Costo de la transacción
\$ 0

Producto origen
Ahorros - Bancolombia
**** 6203

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



ARCHIVO: LRCAJA-1152204375

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1152204375
	Hash documento:	36d1d122b5
	Fecha creación:	2025-08-13 15:10:24

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 662283	
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 201.233.210.105 2025-08-10 14:57:00	

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>

