



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1037389521

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	OMAR ALONSO BUILES ZAPATA		FECHA VISITA	03/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1037389521		FECHA INFORME	05/09/2025
DIRECCIÓN	CL 14 A # 15-20 MZ B BLQUE 5 URB SAN MIGUEL APTO 102 1 PISO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	15
BARRIO	San Miguel		REMODELADO	
CIUDAD	Sabanalarga		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1128461299			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BUILES CARMEN LETICIA					
NUM.	2645	Escritura De	NOTARIA	16	FECHA	28/05/2025
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Medellin			DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA						
CEDULA	056280100000100080004901000038					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.					
NOMBRE DEL CO N JUNTO/EDIFICIO	URB SAN MIGUEL					
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD						

M. INMOB.	N°
029-30195	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 15 y se gira en Calle 14A que se encuentra con placa huella y alumbrado público, cuenta parcialmente con andenes y sardineles.  
Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, baño social, patio y zona de ropas, 3 alcobas.  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 82,512,025

VALOR ASEGURABLE \$ COP 82,512,025

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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-05 02:46:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
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	48
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:** EOT Acuerdo 010 de 2024.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	50.13
AREA PRIVADA	M2	50.13

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	65.901.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.26
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.4

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.13

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 14 A # 15-20 MZ B BLQUE 5 URB SAN MIGUEL APTO 102 1 PISO | San Miguel | Sabanalarga | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 148, fecha: 02/10/2010, Notaría: UNICA y ciudad: Liborina.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	85
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2010

**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.

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)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	50.13	M2	\$1,645,961.00	100.00%	\$82,512,024.93
TOTALES					100%	\$82,512,025
Valor en letras			Ochenta y dos millones quinientos doce mil veinticinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$82,512,025

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	16
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

**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 placa huella, parcialmente andenes y 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: 148, Fecha escritura: 02/10/2010, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Liborina, Administración: 0, Total unidades: 48, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica, paredes y cubierta en pañete y pintura, baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda sin división, cocina sencilla, sin extractor ni horno, mesón en quartztone, muebles en madera. El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación.

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	Centro - Toledo,Ant.	2	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	0	\$	0	\$	\$1,847,619.05	300 912 4003
2	Santa Rosa de Osos	2	\$116,000,000	0.97	\$112,520,000	0	\$	0	\$	\$1,814,838.71	(604) 4442949
3	Santa Rosa de Osos	2	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$2,121,875.00	(604) 4442949
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		42	1	0.95	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,667,476.19
2	5		62	1	0.95	1.0	1.0	0.90	0.86	\$1,551,687.10
3	3		64	1	0.9	1.0	1.0	0.90	0.81	\$1,718,718.75
	15									
									PROMEDIO	\$1,645,960.68
									DESV. STANDAR	\$85,569.16
									COEF. VARIACION	5.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,731,529.84	TOTAL	\$86,801,590.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,560,391.52	TOTAL	\$78,222,426.97
VALOR TOTAL	\$82,512,024.93			

Observaciones:

Se realiza búsqueda extensa en portales inmobiliarios, páginas web y redes sociales, y no fue posible encontrar un inmueble con características similares de uso y entorno en el municipio de Sabanalarga - Ant, por ende se amplió la zona de búsqueda a municipios en la subregión norte. Encontrando 1 inmueble en el municipio de Toledo en una página web verificada de una inmobiliaria, y 2 inmuebles más en el municipio de Santa Rosa de osos con condiciones de uso, destinación y entorno muy similares al inmueble objeto.

Por lo anterior se aplica el factor de homogeneización por edad a las 3 ofertas al encontrarse menos de la mitad del inmueble objeto, por acabados, al estar superiores y por ubicación de la siguiente manera:

Oferta 1 un 0.05 al estar en un entorno un poco superior.

Oferta 2 y 3 un 0.1 teniendo en cuenta que las vías de acceso se encuentran mucho mejor y mayor cercanía al área metropolitana del aburra.

Enlaces:

1.-<https://amendamientoselnorte.com/propiedades/venta/apartamento/centro/toledo/venta5214/>

2.-<https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-inmueble-venta/3-habitaci%C3%B3n-apartamento-en-venta-en-santa-rosa-de-osos-antioquia-ud33424670000p=chotora>

3.-<https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-inmueble-venta/3-habitaci%C3%B3n-apartamento-en-venta-en-santa-rosa-de-osos-antioquia-ud332767>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 14 A # 15-20 MZ B BLQUE 5 URB SAN MIGUEL APTO 102 1  
PISO | San Miguel | Sabanalarga | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.84711302186488

Longitud: -75.8160503691679

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 50' 49.6068''

Longitud: 75° 48' 57.78''



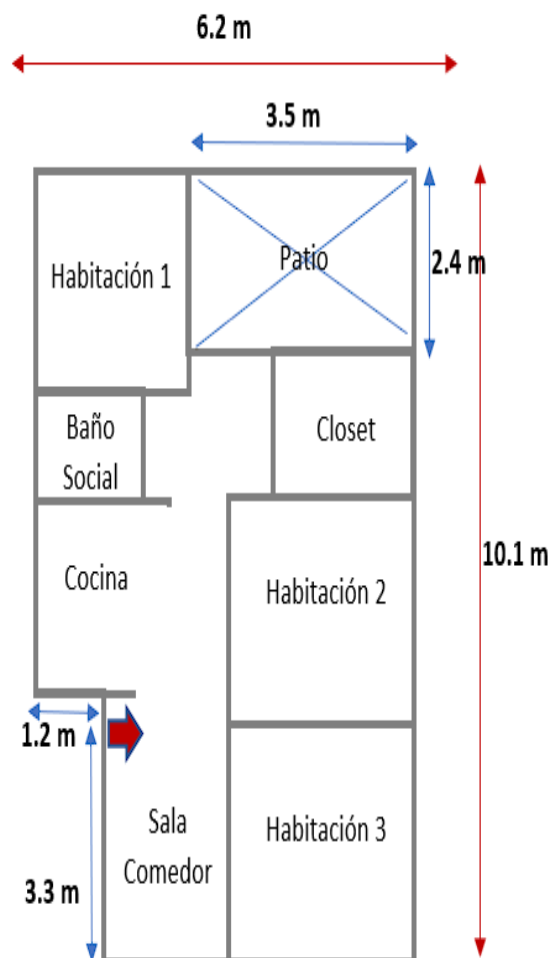
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CL 14 A # 15 - 20 MZ B BLQUE 5  
URB SAN MIGUEL APTO 102 1 PISO

Área Privada Registrada: 50.13 Mts<sup>2</sup>

Área Libre Registrada: 8.37 Mts<sup>2</sup>



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



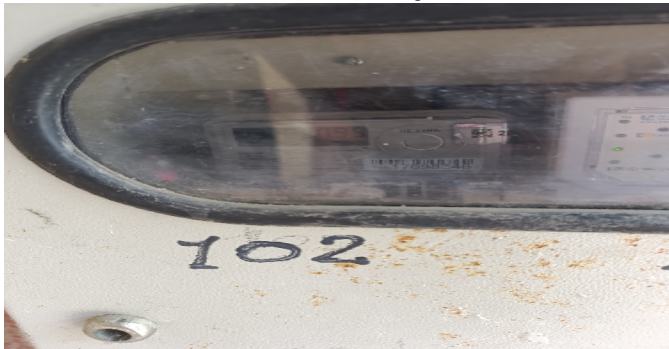
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



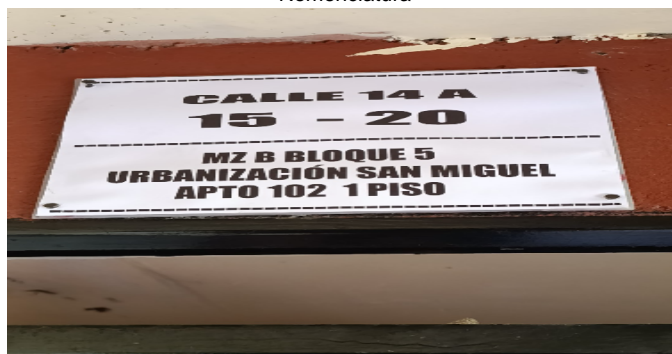
Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



## FOTOS: General

Patio Interior



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - 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 SOPETRAN  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508079835119024595

Nro Matrícula: 029-30195

Pagina 1 TURNO: 2025-029-1-12350

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 01:03:07 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: 029 - SOPETRAN DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA

FECHA APERTURA: 11-10-2010 RADICACIÓN: 2010/2383 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2010

CODIGO CATASTRAL: 056280100000100080004901000038COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

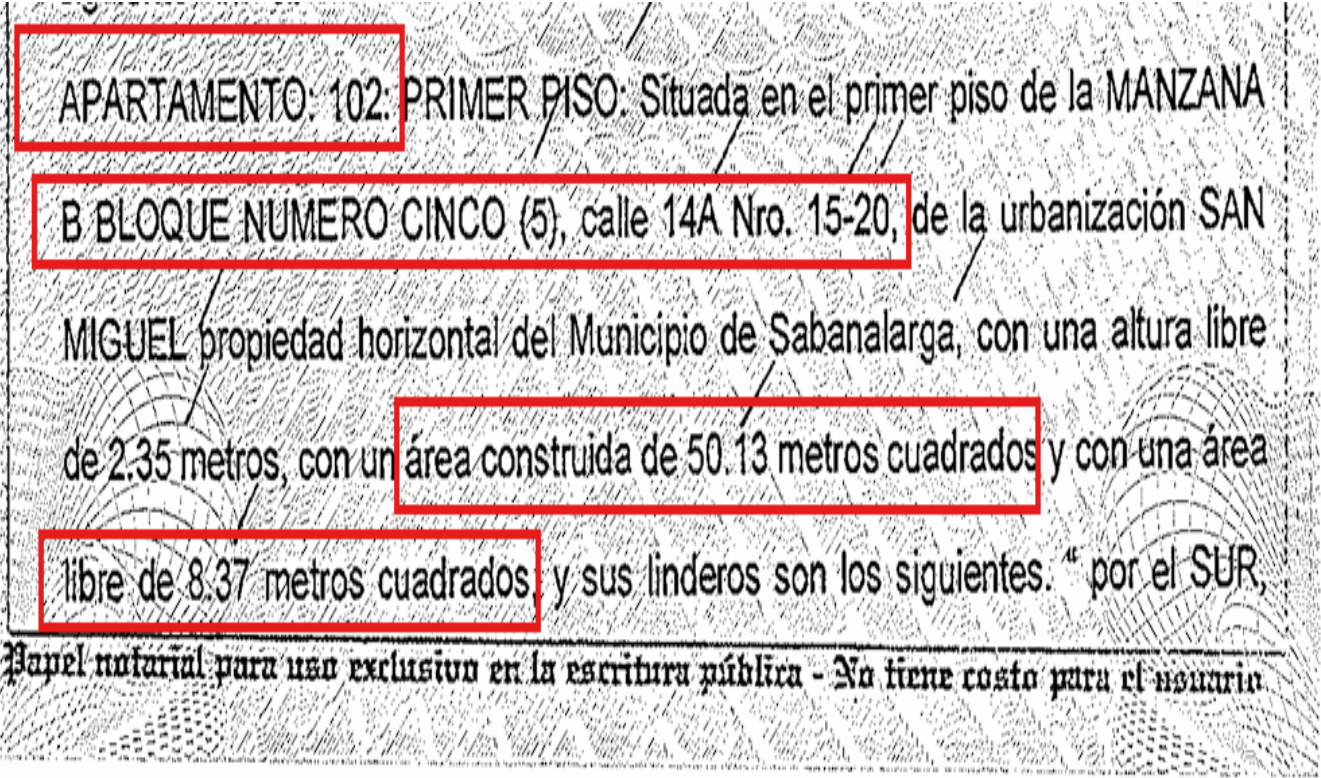
NUPRE: ADY0001DKHB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 1 PISO CALLE 14A # 15-20 MANZANA B BLOQUE # 5, AREA CONSTRUIDA 50.13 MTS2 AREA LIBRE 8.37 MTS2 ALTURA 2.35 MTS  
SITUADO EN LA URBANIZACION "SAN MIGUEL ", DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA. VER LINDEROS EN LA ESCRITURA # 148 DEL 02 DE OCTUBRE  
DE 2010, NOTARIA 26 DE MEDELLIN (ANOTACION 01).

Areas o Documentos



## 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-1037389521





PIN de Validación: ba00b07



<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

**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: baf00b07



<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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**  
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CR 55 36 D SUR 25  
Teléfono: 30 14 48 00 29  
Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299.

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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**

**baf00b07**



PIN de Validación: ba00b07



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 Septiembre 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-1037389521 M.I.: 029-30195



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOPETRAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508079835119024595**

**Nro Matrícula: 029-30195**

Página 1 TURNO: 2025-029-1-12350

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 01:03:07 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 029 - SOPETRAN DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANALARGA VEREDA: SABANALARGA

FECHA APERTURA: 11-10-2010 RADICACIÓN: 2010/2383 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2010

CODIGO CATASTRAL: 056280100000100080004901000038 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ADY0001DKHB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 102 1 PISO CALLE 14A # 15-20 MANZANA B BLOQUE # 5, AREA CONSTRUIDA 50.13 MTS2, AREA LIBRE 8.37 MTS2, ALTURA 2.35 MTS  
SITUADO EN LA URBANIZACION "SAN MIGUEL", DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, VER LINDEROS EN LA ESCRITURA # 148 DEL 02 DE OCTUBRE  
DE 2010, NOTARIA 26 DE MEDELLIN (ANOTACION 01).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, ANTIOQUIA, CONSTITUYO EL LOTE MAYOR MEDIANTE DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 148 DEL 02-10-2010  
NOTARIA LIBORINA, REGISTRADA EL 11-10-2010 MATRICULA 029-00300.156 Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ISABEL GAVIRIA  
DE JARAMILLO, POR ESCRITURA 35 DEL 09-03-06, NOTARIA DE LIBORINA, REGISTRADA EL 10-07-08, MATRICULA 029-0014457, ISABEL GAVIRIA DE  
JARAMILLO, ADQUIRIO EN LA SUCESION DE JOSE MANUEL JARAMILLO BEDOYA, SENTENCIA DEL 19-01-94, JUZGADO 3 DE FAMILIA DE MEDELLIN,  
REGISTRADA EL 08-09-94, MANUEL JARAMILLO B. ADQUIERE POR COMPRA A JOSE MARIA JARAMILLO B, POR ESCRITURA 297 DEL 03-12-53  
NOTARIA LIBORINA, REGISTRADA EL 12-01-54.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 A # 15 - 20 MZ B BLQUE 5 URB SAN MIGUEL APTO 102 1 PISO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

029 - 30156

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2383

Doc: ESCRITURA 148 DEL 02-10-2010 NOTARIA UNICA DE LIBORINA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: MUNICIPIO DE SABANALARGA ANTIOQUIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-04-2012 Radicación: 939

Doc: ESCRITURA 152 DEL 26-08-2011 NOTARIA UNICA DE LIBORINA

VALOR ACTO: \$25.871.528





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOPETRAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508079835119024595**

**Nro Matrícula: 029-30195**

Página 2 TURNO: 2025-029-1-12350

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 01:03:07 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 última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

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

DE: MUNICIPIO DE SABANALARGA ANTIOQUIA

**A: JARAMILLO GARCIA LILIANA MARIA**

**CC# 32206620 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-04-2012 Radicación: 939

Doc: ESCRITURA 152 DEL 26-08-2011 NOTARIA UNICA DE LIBORINA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JARAMILLO GARCIA LILIANA MARIA

**CC# 32206620 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-05-2022 Radicación: 2022-029-6-2512

Doc: ESCRITURA 2645 DEL 28-05-2019 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: JARAMILLO GARCIA LILIANA MARIA

**CC# 32206620**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 31-05-2022 Radicación: 2022-029-6-2512

Doc: ESCRITURA 2645 DEL 28-05-2019 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: JARAMILLO GARCIA LILIANA MARIA

**CC# 32206620**

**A: BUILES CARMEN LETICIA**

**CC# 21970240 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 31-05-2022 Radicación: 2022-029-6-2513

Doc: ESCRITURA 6024 DEL 22-09-2021 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2645 DEL 28/5/2019 DE LA NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN, EN CUANTO DEJAR ESTABLECIDO QUE SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA 029-30195 SOLO SE CANCELA EL PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: BUILES CARMEN LETICIA

**CC# 21970240**

DE: JARAMILLO GARCIA LILIANA MARIA

**CC# 32206620**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"**

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 17-04-2021



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOPETRAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508079835119024595**

**Nro Matrícula: 029-30195**

Página 3 TURNO: 2025-029-1-12350

Impreso el 7 de Agosto de 2025 a las 01:03:07 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2024

Fecha: 06-12-2024

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ANTIOQUIA, RES. 2024060248866 DEL 21/08/2024 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-029-1-12350

FECHA: 07-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MELVI RAMOS PALACIO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



8.90 230901 EMVCO



AGO 26 2025 16:52:51 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO PARQUE PPAL SAB  
CR 19 19 11 PARQUE PPAL**

**C.UNICO: 3007045401 TER: ACOMZ737**

**RECIBO: 032147**

**RRN: 047794**

**APRO: 030000**

**RECAUDO**

**CONVENIO: 84409**

**LOS ROSALES CONSTRUC**

**REF: 0000000000000001037389521**

**VALOR \$ 690.000**

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.**

**Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.**


**\*\*\* CLIENTE \*\*\***



ARCHIVO: LRCAJA-1037389521  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1037389521
	Hash documento:	267f02b142
	Fecha creación:	2025-09-05 17:19:06

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</b> Documento: 1128461299 Firmado en AvalSign. Token: 667636	
<b>Puntos:</b> Email: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 201.233.210.105   2025-09-05 02:46:00	



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>

