



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				OCCUPANTE	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. ESCRITURA	2645 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	16	FECHA	28/05/2025	
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO		Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	056280100000100080004901000038					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB SAN MIGUEL					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD						

OBSERVACIONES GENERALES				ACABADOS		
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.				Sala	Normal	Bueno.
Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, baño social, patio y zona de ropa, 3 alcobas.				Comedor	Normal	Bueno.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				Cocina	Normal	Bueno.
				Baño	Normal	Bueno.
				Piso	Normal	Bueno.
				Techo	Normal	Bueno.
				Muro	Normal	Bueno.
				Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS				DOTACIÓN COMUNAL		
Sala	1	Estudio	0	Portería	No	Bicicletero
Comedor	1	Estar	0	Piscinas	No	Acensores
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	PlantaElect.	No	TerrazaComunal
Zropia	1	BServ	0	Gar.Visit.	No	Calefaccion
Patio	1	Bsocial	1			Gimnasio
Garajes		Exclusivo	NO	Porteria	No	Tanque
Cubierto	NO	Privado	NO	ZonaVerde	Si	Shut
Descubierto	NO	Comunal	NO	Aire	No	Teatrino

VALOR COMERCIAL \$ COP 82,512,025

VALOR ASEGUARABLE \$ 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 GONZALEZ
Perito Actuario
C.C: 1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-05 02:46:00

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	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 VALORIZADA	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

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	0
Vida útil	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	pañoete 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.

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.

SALVADADES

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 quarztone, 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 TAMAÑO	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 MINIMO	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://arrendamientosdelnorte.com/propiedades/venta/apartamento/centro/toledo/venta6214/>

2.-<https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-Inmueble-venta/3-habitaci%C3%B3n-apartamento-en-venta-en-santa-rosa-de-osos-antioquia-u4334246?popup=photos>

3.-<https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-Inmueble-venta/3-habitaci%C3%B3n-apartamento-en-venta-en-santa-rosa-de-osos-antioquia-u4339767>

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

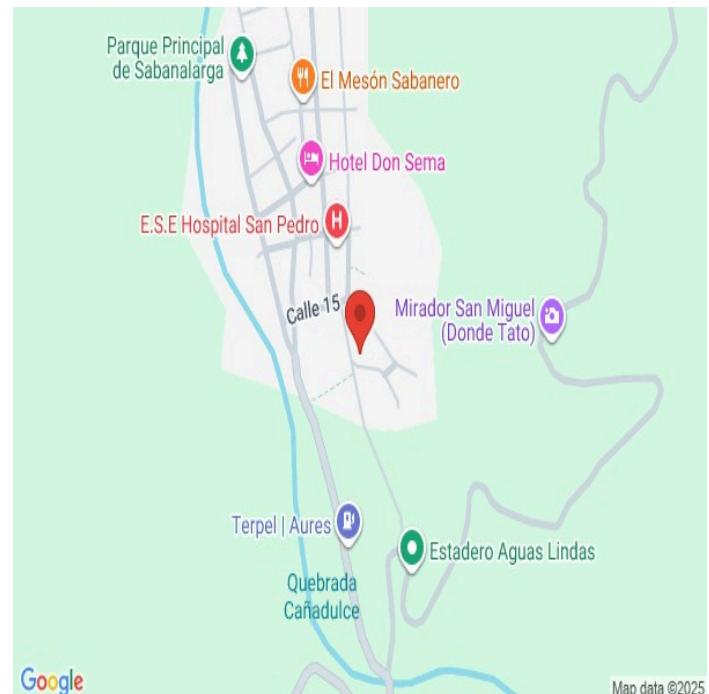
Latitud: 6.84711302186488

Longitud: -75.8160503691679

COORDENADAS (DMS)

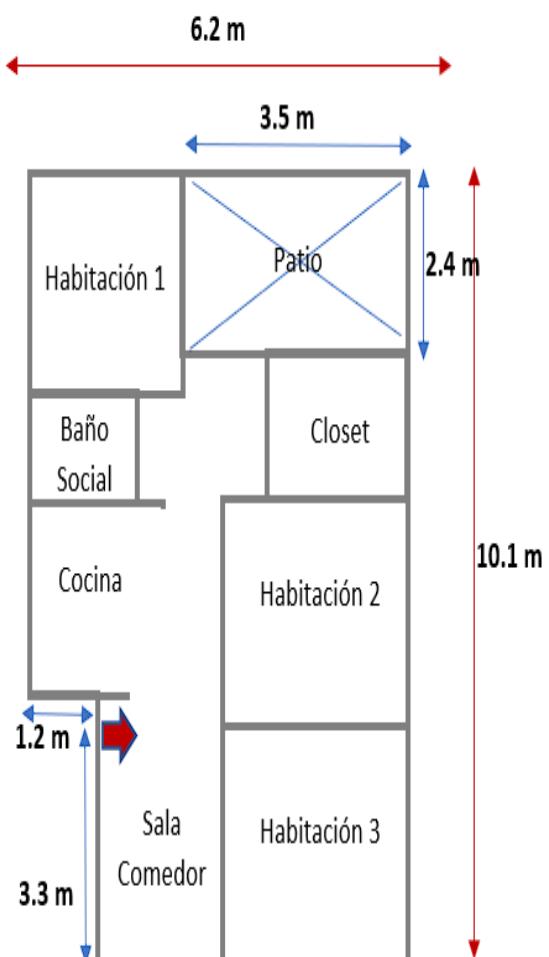
Latitud: 6° 50' 49.6068''

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 Mts²
Área Libre Registrada: 8.37 Mts²



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



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



Clóset 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

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 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: 056280100000100080004901000038 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ADY0001DKHB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 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).

SUPERINTENDENCIA

Areas o Documentos

APARTAMENTO: 102: PRIMER PISO: Situada en el primer piso de la MANZANA

B BLOQUE NUMERO CINCO (5), calle 14A Nro. 15-20, de la urbanización SAN

MIGUEL propiedad horizontal del Municipio de Sabanalarga, con una altura libre

de 2.35 metros, con un área construida de 50.13 metros cuadrados y con una área

libre de 8.37 metros cuadrados, y sus linderos son los siguientes: " por el SUR,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1037389521



PIN de Validación: ba00b07



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: baf00b07



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-1037389521 M.I.: 029-30195
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

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



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



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

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

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

CÓDIGO 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 Matricula: 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 COMPROVENTA 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 Nro: 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

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

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 última 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 falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-029-1-12350 FECHA: 07-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


MELVI RAMOS PALACIO
REGISTRADOR SECCIONAL

9.90 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: 000000000000001037389521

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

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

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>

