



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-75104527

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	HECTOR FABIO BLANDON VILLA		FECHA VISITA	30/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	75104527		FECHA INFORME	03/09/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ P.H. (ITAGUI) PISO 3, APARTAMENTO 301		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	35
BARRIO	Calatrava		REMODELADO	
CIUDAD	Itagui		OCUPANTE	Arrendatario
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	RUIZ HOYOS OLGA LUCIA				
NUM.	2844	#NOTARIA	SEGURO	FECHA	29/08/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Envigado		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.				
NOMBRE DEL CO N JUNTO/EDIFICIO	ED. MIXTO SUAREZ P.H.				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	9.56%				

M. INMOB.	N°
001-1486039	PISO 3, APARTAMENTO 301

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 56 y se gira en la Carrera 59A que se encuentra con pavimento, andenes, sardineles, alumbrado público.
Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, baño social, patio y zona de ropas, 2 alcobas con closet, una alcoba cuenta con balcón.
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	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
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	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,113,190

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,113,190

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: 2025-09-01 22:47:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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: Acuerdo No. 9 del 05/12/2023
Área de actividad	Mixta.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	6	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.36	AVALUO	PESOS	65.134.000
AREA PRIVADA	M2	54.36	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.81			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.36
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.7	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.81

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ P.H. (ITAGUI) PISO 3, APARTAMENTO 301 | Calatrava | Itagui | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3801, fecha: 22/10/1990, Notaría: 1 y ciudad: Itagüí.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	No hay	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	65	Año de Construcción	1990
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	54.36	M2	\$2,357,000.00	98.47%	\$128,126,520.00
Area Privada Libre	Patio	2.81	M2	\$707,000.00	1.53%	\$1,986,670.00
TOTALES					100%	\$130,113,190
Valor en letras			Ciento treinta millones ciento trece mil ciento noventa Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$130,113,190

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 3801, Fecha escritura: 22/10/1990, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Itagüí, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, 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: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, paredes y cubierta en pañete y pintura, baño con piso y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con división en vidrio templado, cocina sencilla, sin extractor ni horno, mesón en aluminio, 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	Calatrava	3	\$156,000,000	0.95	\$148,200,000	0	\$	0	\$	\$2,352,380.95	(604) 4442949
2	Los gomez	1	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	0	\$	0	\$	\$2,587,234.04	44446803
3	Los olivares	1	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,770,833.33	(604) 4442949
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30		63	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,234,761.90
2	15		47	1.0	0.95	0.95	1.0	1.0	0.9	\$2,334,978.72
3	30		60	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$2,500,677.08
	35									
									PROMEDIO	\$2,356,805.90
									DESV. STANDAR	\$134,294.60
									COEF. VARIACION	5.70%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,491,100.50	TOTAL	\$135,416,223.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,222,511.30	TOTAL	\$120,815,714.17
VALOR TOTAL	\$128,126,520.00			

Observaciones:
Se buscan ofertas en el mismo barrio y los alrededores directos al inmueble objeto. Se aplica el factor de homogeneización en la oferta 1 y 3 por acabados al encontrarse superior la cocina, y la oferta 2 por edad y piso.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-calatrava-ilaqui/191488667>

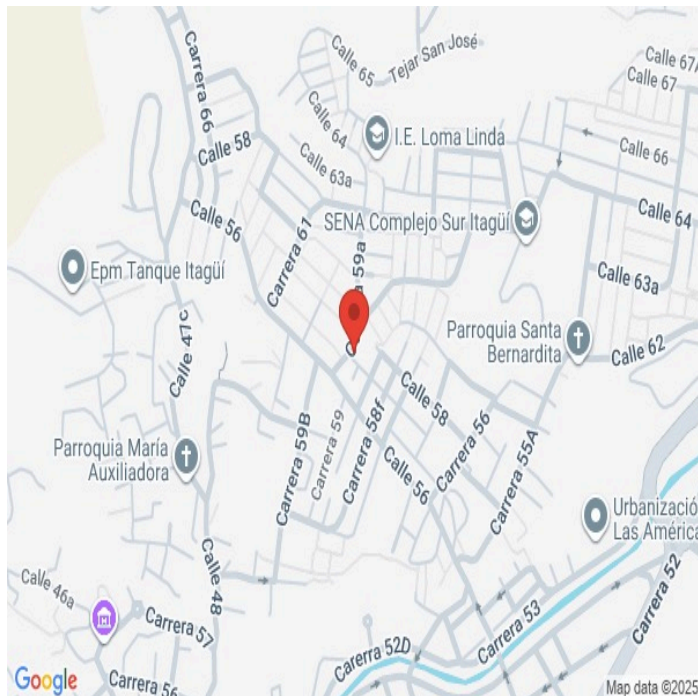
2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-los-gomez-ilaqui/191380874>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-olivares-ilaqui/192778843>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ P.H. (ITAGUI) PISO 3, APARTAMENTO 301 | Calatrava | Itagui | Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.179644689903329

Longitud: -75.6091895729807

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10' 46.7214''

Longitud: 75° 36' 33.0834''

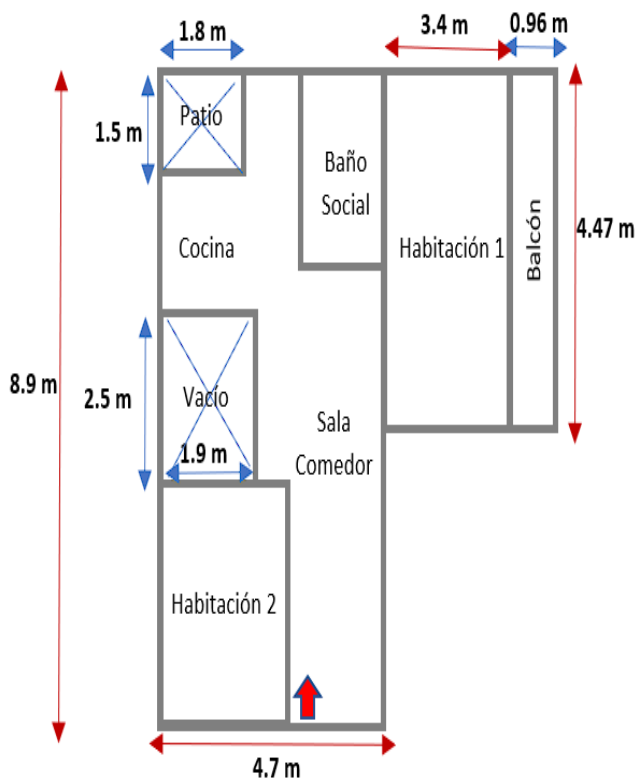
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ
P.H. (ITAGUI) PISO 3, APARTAMENTO 301

Área Privada Registrada: 54.36 Mts2

Área Libre Registrada: 2.81 Mts2



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

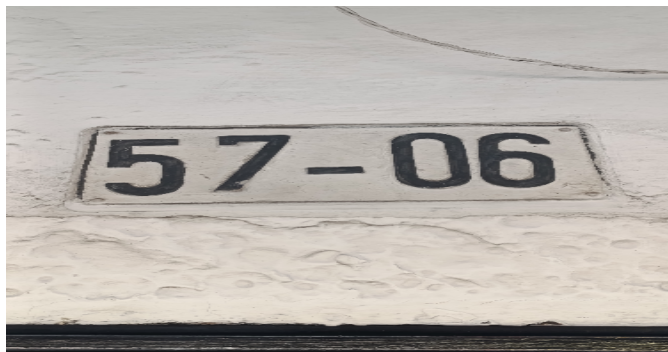


FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ

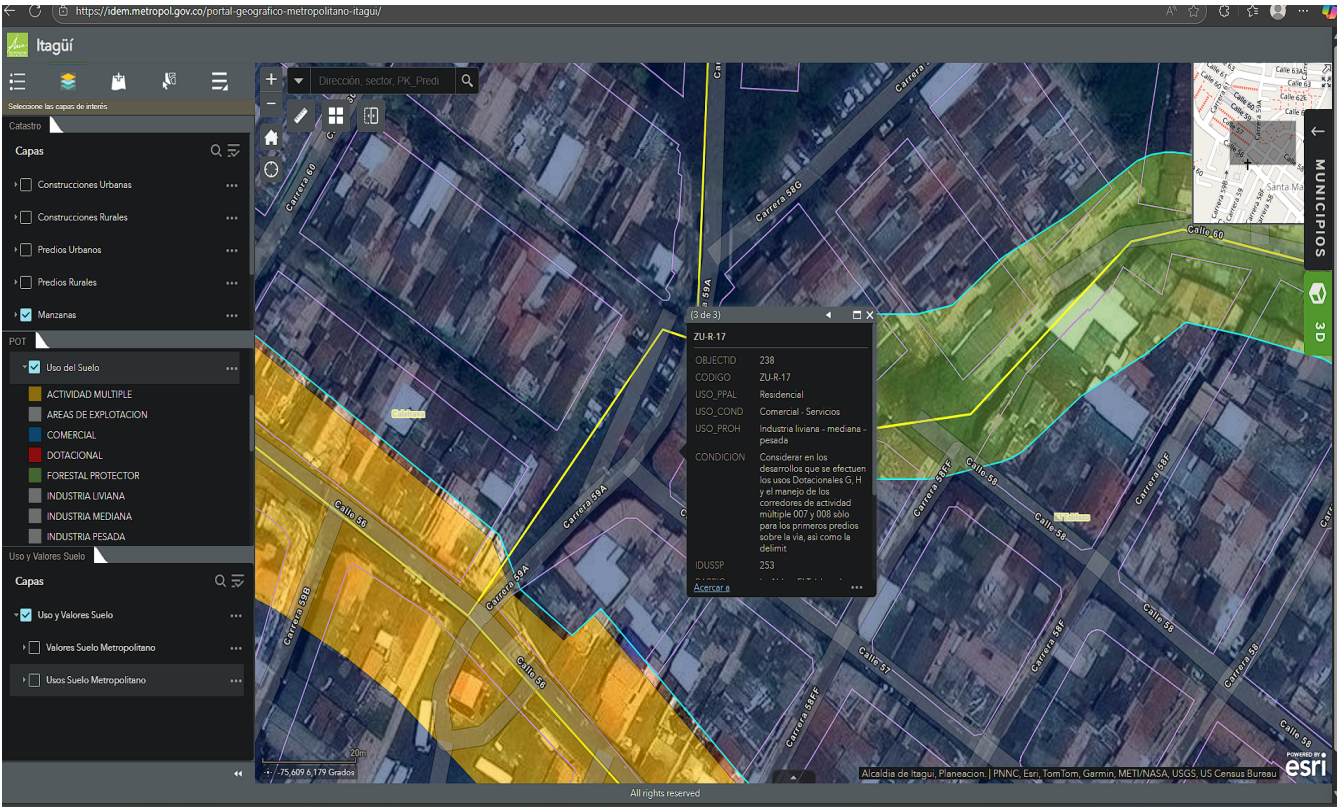


Escalera común - CJ

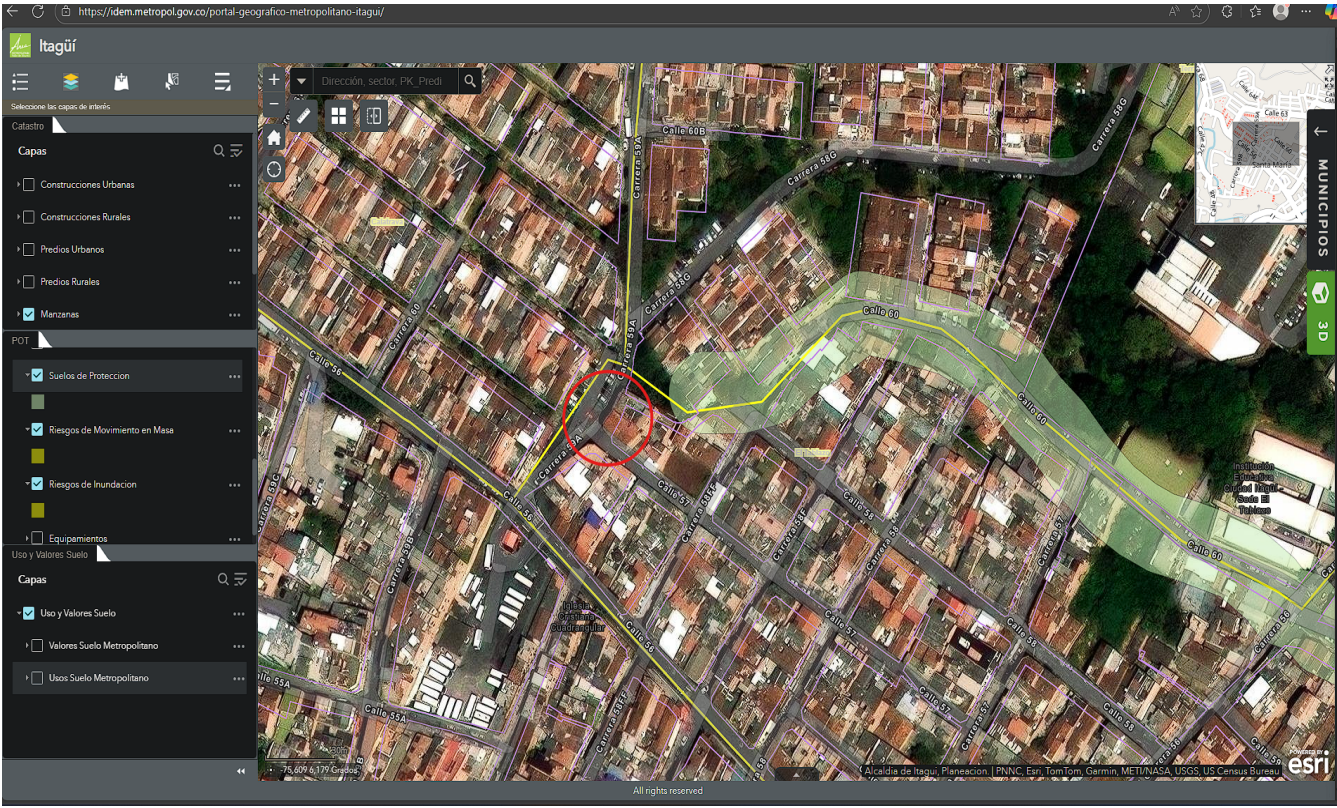


CRUCE CARTOGRAFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano remoción en masa



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: 2508216331119704061

Nro Matrícula: 001-1486039

Pagina 1 TURNO: 2025-366787

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 12:03:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-10-2023 RADICACIÓN: 2023-70137 CON: ESCRITURA DE: 11-10-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 3, APARTAMENTO 301 CON AREA DE CONSTRUIDA 54.36 M2 AREA LIBRE (PATIO 2) 2.81 M2 AREA TOTAL 57.17 M2. CON COEFICIENTE DE 9.56% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2844 DE FECHA 29-08-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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 SALVEDADE 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-75104527



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

RAA AVALUO: LRCAJA-75104527 M.I.: 001-1486039

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36DSUR 25

Teléfono: 30 14480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

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

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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-75104527 M.I.: 001-1486039



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508216331119704061

Nro Matrícula: 001-1486039

Pagina 1 TURNO: 2025-366787

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 12:03:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-10-2023 RADICACIÓN: 2023-70137 CON: ESCRITURA DE: 11-10-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 3, APARTAMENTO 301 CON AREA DE CONSTRUIDA 54.36 M2, AREA LIBRE (PATIO 2) 2.81 M2, AREA TOTAL 57.17 M2. CON COEFICIENTE DE 9.56% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2844 DE FECHA 29-08-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO OLGA LUCIA RUIZ HOYOS EL INMUEBLE OBJETO DE REFORMA AL R.P.H. ASI:POR ESCRITURA 787 DEL 18-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE ITAGUI COMPRAVENTA, DE: CARMONA CARMONA ALONSO, A : RUIZ HOYOS OLGA LUCIA, REGISTRADA EL 10-07-2020 EN LA MATRICULA 1059856.-- POR ESCRITURA 1432 DEL 22-08-2012 NOTARIA 1 DE ITAGUI COMPRAVENTA, DE: HIGUITA DE MONTOYA HERLINDA DE JESUS, A : CARMONA CARMONA ALONSO, REGISTRADA EL 24-08-2012 EN LA MATRICULA 1059856.-- POR ESCRITURA 1267 DEL 24-06-2010 NOTARIA 1 DE ITAGUI COMPRAVENTA, DE: ARAQUE MARTINEZ GLORIA EMILSEN, A : HIGUITA DE MONTOYA HERLINDA DE JESUS, REGISTRADA EL 30-09-2010 EN LA MATRICULA 1059856.--POR ESCRITURA 947 DEL 16-03-1992 NOTARIA DE ITAGUI COMPRAVENTA ESTE Y OTRO, DE: SUAREZ ARENAS CARLOS JULIO, A : ARAQUE MARTINEZ GLORIA EMILSEN, REGISTRADA EL 25-08-1992 EN LA MATRICULA 1059856.--ADQUIRIO, EDUARDO GARCIA ECHEVERRI, EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE REGLAMENTO, POR ADJUDICACION POR REMATE, QUE SE LE HIZO A TULIA CORREA VIUDA DE RENDON, SEGUN AUTO APROBATORIO DEL 23-04-69, DEL JUZGADO 9. CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17-07-69, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-315582. (LIBRO 1., IMPARES B, TOMO 5., FOLIO 363, BAJO EL NUMERO 2135/6.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5981 DEL 27-10-83, DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-11-83, EDUARDO GARCIA ECHEVERRI, FORMULO DECLARACIONES DE RESTO, CREANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-329442, DE LA CUAL TRATA EL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ P.H. (ITAGUI) PISO 3, APARTAMENTO 301

1) CARRERA 59A # 57-06 ED. MIXTO SUAREZ P.H. (ITAGUI) #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1059856

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-11-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3801 del 22-10-1990 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508216331119704061

Nro Matrícula: 001-1486039

Pagina 2 TURNO: 2025-366787

Impreso el 21 de Agosto de 2025 a las 12:03:14 PM

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

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

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

DE: SUAREZ ARENAS CARLOS JULIO

CC# 70040156 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-2010 Radicación: 2010-66496

Doc: ESCRITURA 1265 del 24-06-2010 NOTARIA 1 de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ALZATE GIL MARTHA CECILIA

CC# 37814642

DE: ARAQUE MARTINEZ GLORIA EMILSEN

CC# 42770913 X

DE: GARCIA RINCON GILDARDO DE JESUS

CC# 70781210

DE: GONZALEZ GARCIA JUAN FELIPE

CC# 70786438

DE: MERCADO HERRERA MARLENE ZENITH

CC# 42365002

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-92535

Doc: ESCRITURA 2659 del 27-11-2019 NOTARIA SEGUNDA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: CARMONA CARMONA ALONSO

CC# 71555612 X

A: RESTREPO RINCON CRISTIAN

CC# 1036647602

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-2023 Radicación: 2023-70137

Doc: ESCRITURA 2844 del 29-08-2023 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE CREA ESTA.

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

A: RUIZ HOYOS OLGA LUCIA

CC# 21832077 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-01-2024 Radicación: 2024-3209

Doc: ESCRITURA 783 del 11-06-2020 NOTARIA SEGUNDA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: RESTREPO RINCON CRISTIAN

CC# 1036647602

A: CARMONA CARMONA ALONSO

CC# 71555612

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

[Signature]

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
29 de agosto de 2025 a las 09:07 a. m.

Referencia
M3445055


Superintendencia financiera
de Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-75104527
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-75104527
	Hash documento:	f8e88a5c34
	Fecha creación:	2025-09-04 02:16:22

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 343095	
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 2025-09-01 22:47:00	



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>

