



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	19/11/2025
Dirigido a			
Dirección.	CALLE 34 AA # 112CC - 13 PARAJE EL CORAZON, FRACCION LA AMERICA		
Barrio	El CorazÃ³n		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	Luz Mila Restrepo Rave		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Avalúo solicitado por: FABIÁN DARÍO RESTREPO RESTREPO
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Luz Mila Restrepo Rave** ubicado en la CALLE 34 AA # 112CC - 13 PARAJE EL CORAZON, FRACCION LA AMERICA El CorazÃ³n, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$287,455,246 pesos m/cte (Doscientos ochenta y siete millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote numero uno	70.97	M2	\$751,800.00	18.56%	\$53,355,246.00
Area Construida	Casa de dos niveles	117.05	M2	\$2,000,000.00	81.44%	\$234,100,000.00
TOTALES					100%	\$287,455,246

Valor en letras
Doscientos ochenta y siete millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil doscientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-24 17:21:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	287,455,246.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	287,455,246
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1039884952	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A					
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FABIÁN DARÍO RESTREPO RESTREPO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1039884952	Teléfono	3209787362
Email	restrepo-042@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Luz Mila Restrepo Rave				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43443833	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CALLE 34 AA # 112CC - 13 PARAJE EL CORAZON, FRACCION LA AMERICA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Corazón	Ubicación	Terreno Área Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Por la calle 74 AA con carrera 112 por escalas peatonales</p> <p>Distribución del inmueble: Casa de dos pisos con tres unidades de viviendas con entradas independientes, cuenta con dos contadores de energia, un contador de agua para todas las viviendas. Se distribución de las propiedades: Un aparta estudio en el pimer piso, con cocina sencilla, sala comedor, baño social , una alcoba. Primer piso a partamento con sala comedor, cocina sencilla, dos alcobas, zona de ropas, un baño social. Segundo piso con ingreso por balcón con escalas por fuera metalicas, cuenta con balcón, sala comedor, cocina semi integral, dos alcobas con closet, estudio, baño social, zona de ropas. Con acabados de obra blanca en buen estado de conservación.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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.</p>				
Forma Geométrica	Irregular	Frente	8.20		
Fondo	12.07	Relación frente fondo	98.97		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

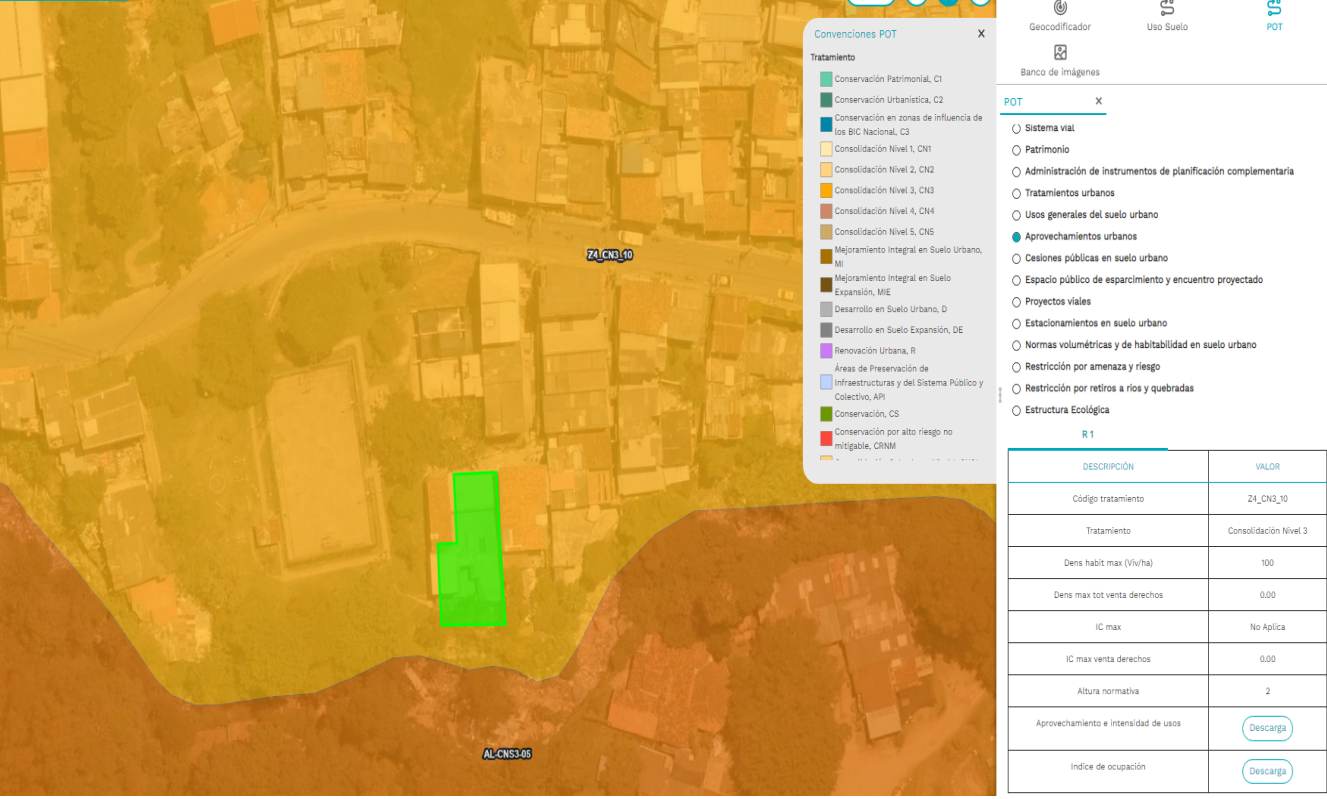
Acuerdo Decreto	ACUERDO 48 DEL 2014
Area Del Lote	250,17
Forma Del Lote	Rectangular
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificación Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Z4_CN3_10
Actuaciones Estrategicas	Sin información
Indice DeOcupacion	0.2
Indice DeConstruccion	0.40
Antejardin	Sin información
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
Altura Permitida	2
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	Alta (17,48%)
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja (100%)
Suelos De Proteccion	Sin información
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El lote no cuenta con el área registrada en los títulos de 288 metros, hay un lote inferior según construcción medida en el primer piso se encuentra un lote de 70,97 metros. Casas construidas en este lote son las siguientes: Primer piso aparta estudio con un área de 17.86 metros, apartamento primer piso con un área de 53.11, segundo piso con un

área de 46.08, total de areas construidas 117,05 metros.
Propiedad cerca la Cancha la Asomadera, ingreso peatonal por escalas,
cercano a una quebrada.

Plano de Clasificación del suelo Urbano-Rural



Indices Norma



Indices Norma

Proyectos Viales

Para mayor información sobre las obligaciones viales asociadas al proyecto vial, debe solicitarla al Departamento Administrativo de Planeación, antes de realizar cualquier intervención.

Si el predio objeto de consulta, se encuentra localizado en un Área con Instrumento de Planificación Complementaria, es necesario consultar de manera directa la norma que aplica para el proyecto vial en el documento de formulación del Instrumento Específico.

Nombre del proyecto vial:	03-1988-002
Observación:	Paralelas a la Qda. Ana Diaz
Acta de aprobación:	03-1988

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato	Norma de Parqueaderos
2	Ver Reporte

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Área mínima construida para vivienda:	Ver Reporte
Áreas y frentes mínimos de lote:	Ver Reporte

Nota:

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

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

Indices Norma

Aprovechamiento e Intensidad de Usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z4_CN3_10	Consolidación Nivel 3	Ver Reporte

Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones
Z4_CN3_10	Consolidación Nivel 3	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Los estudios de riesgo de detalle han permitido recategorizar las zonas con condición de riesgo, generando nuevas categorías (alto mitigable, medio, bajo). Los actos administrativos por medio de los cuales se incorporan los estudios pueden ser consultados en: <https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/reglamentacion-del-acuerdo-048-de-2014/>.

Amenaza por movimientos en masa:	- Baja (100,00%)
Amenaza por inundaciones:	- Alta (17,48%)
Amenaza por avenidas torrenciales:	- Alta (17,48%)
Riesgo ante avenida torrencial:	- Con condiciones de riesgo (17,48242%)

Estructura Ecológica

Los valores son obtenidos de información cartográfica, si se presenta inconformidad respecto al área del lote, su valor preciso deberá ser obtenido mediante levantamiento topográfico, el cual es avalado por la Subsecretaría de

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	30 m		100,00
Red Conectividad Ecológica:	- Nodos y enlaces estructurantes proyectados		17,48
Porcentaje total del área del lote cubierto por suelo de protección:			100,00

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

Espacio público colectivo proyectado:	Ecoparque
--	-----------

Indices Norma

NOTA: Tener en cuenta que el Predio de la consulta es un Espacio Público proyectado y por lo tanto la información correspondiente a: Aprovechamientos Urbanos, Índices de Ocupación, Aprovechamientos e Intensidades de Usos y Cesiones Públicas en Suelo Urbano, que aparece en este reporte corresponde a la información relacionada con el polígono de tratamiento donde se encuentra localizado el predio y no al identificado como Espacio Público proyectado; a efectos de definir los aprovechamientos posibles debe aplicarse el Artículo 254 del Acuerdo 48 de 2016.

Sistema Vial					
Jerarquía			Estado		
Vía colectora			Proyectado		
Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:			Macroproyecto BUR Suroccidental		
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento			Código del Polígono		
Consolidación Nivel 3			Z4_CN3_10		
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	Subcategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
100,00	Espacio Público Proyectado	No Aplica			
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z4_CN3_10	100	0,00	No Aplica	0,00	2
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
250,17			No Aplica		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e Intensidad de usos			

Mapas Medellín - MapGIS V9

viernes 21 noviembre 2025

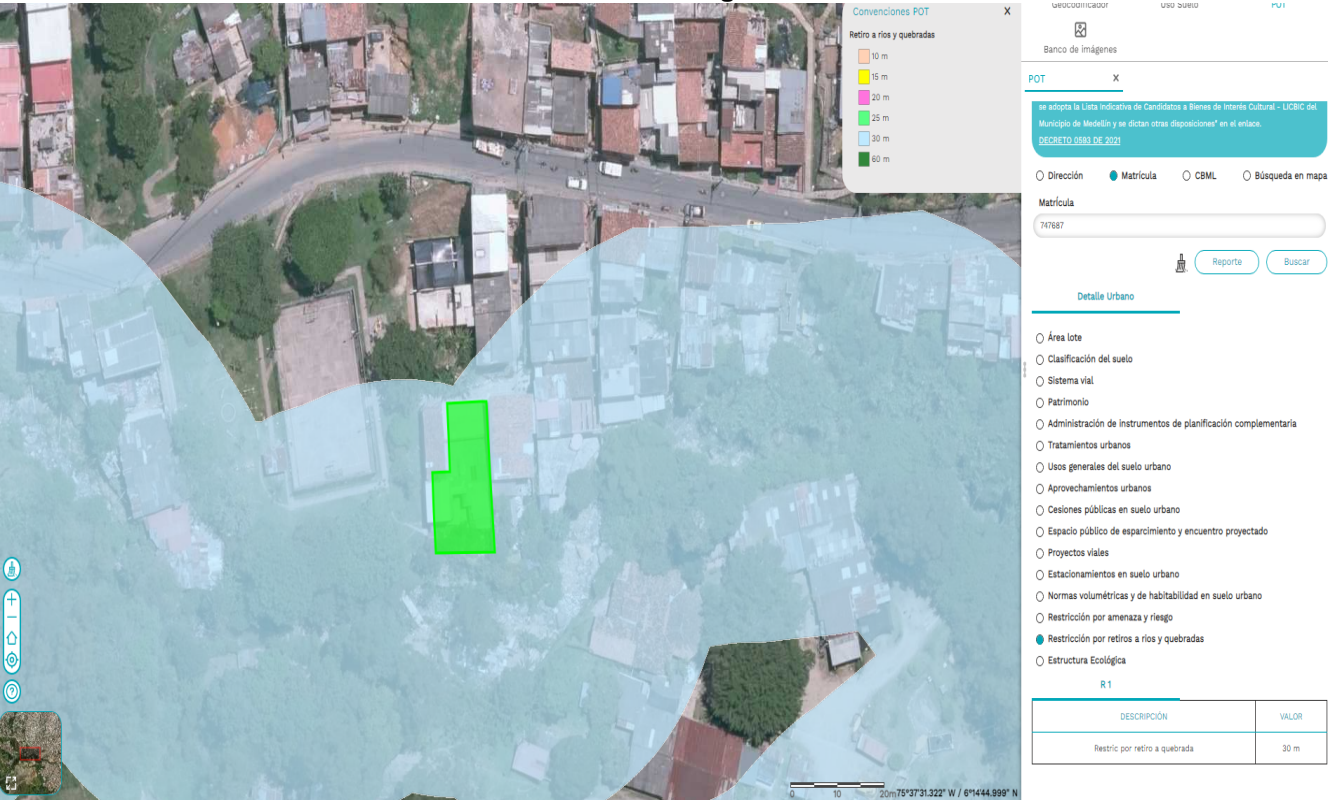
Página 2 de 4

Indices Norma



Información de Localización Urbana			
CBML:	13130030012		
Comuna - Corregimiento:	13 - San Javier	Barrio - Vereda:	1313 - El Corazón
<p>Nota:</p> <p>* La información gráfica presentada en este reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.</p> <p>* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.</p>			
Área de lote:		250,17 m2	
Clasificación del suelo:		Urbano	

Plano de riesgos



Plano Inundación



Areas o Documentos



Convenciones POT

Lote

Geocodificador

Uso Suelo

POT

Banco de imágenes

POT

X

se adopta la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural - LICBIC del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones" en el enlace.
DECRETO 0593 DE 2021

Dirección

Matrícula

CBML

Búsqueda en map

Matrícula

747687

Reporte

Buscar

Detalle Urbano

Área lote

Clasificación del suelo

Sistema vial

Patrimonio

Administración de instrumentos de planificación complementaria

Tratamientos urbanos

Usos generales del suelo urbano

Aprovechamientos urbanos

Cesiones públicas en suelo urbano

Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

Proyectos viales

Estacionamientos en suelo urbano

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Restricción por amenaza y riesgo

Restricción por retiros a ríos y quebradas

Estructura Ecológica

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Área de lote	250.17 m²

ESCRITURAS

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
001-747687	27/10/2025	05001010413130003001 2000000000	Casa

Observación

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni deposito

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: EL sector de El Corazon donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público.
IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

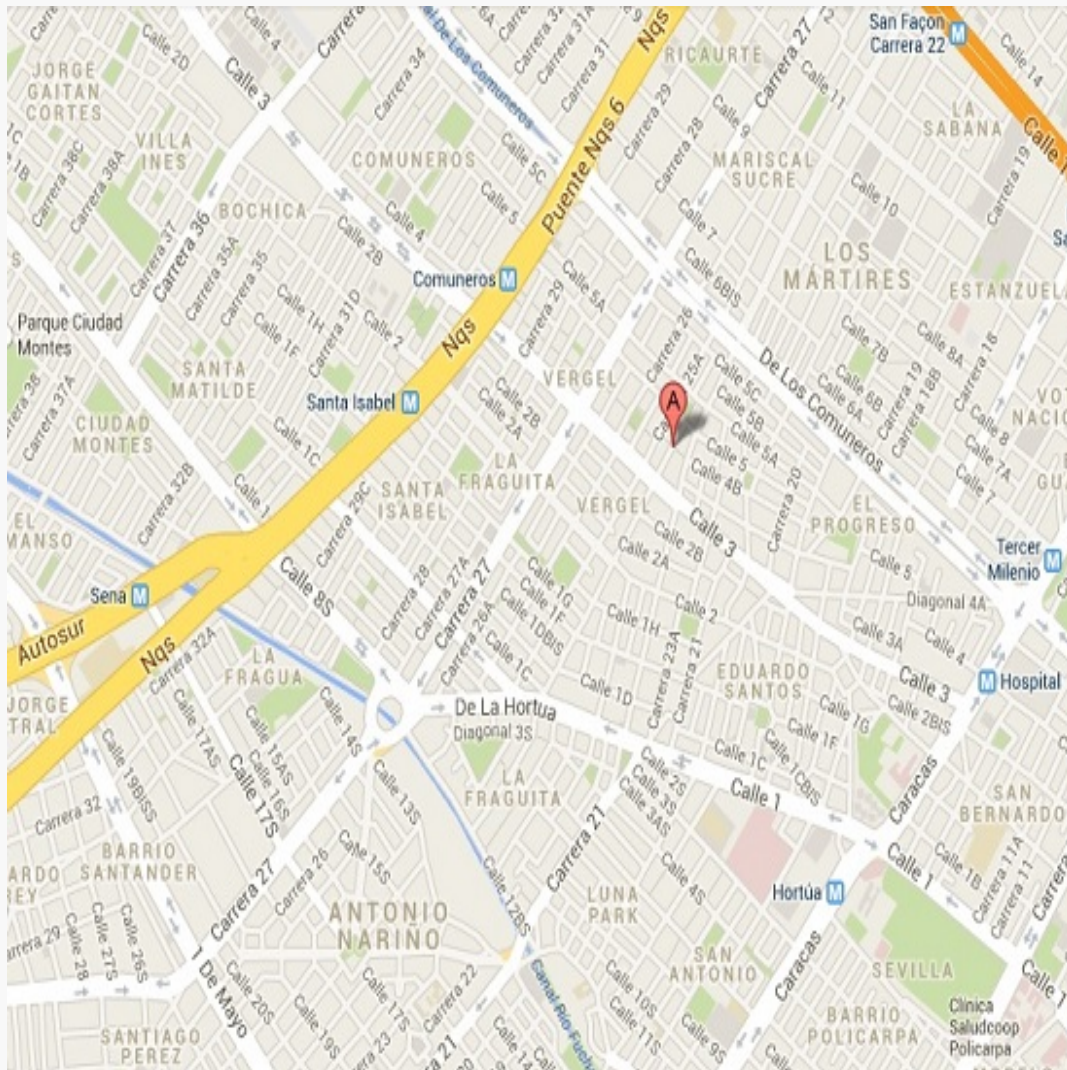
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 5, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados de las propiedades son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.							

Dirección: CALLE 34 AA # 112CC - 13 PARAJE EL CORAZON, FRACCION LA AMERICA | El Corazón | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SÍRGAS: 6.246456839196731
GEOGRÁFICAS : 6° 14' 47.2452''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.62496703554775
GEOGRAFICAS : 75° 37' 29.8806''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN JAVIER MEDELLIN	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	3116337054	283	198	\$2,150,000	\$425,700,000
2	SANTA MONICA MEDELLIN	\$590,000,000	0.95	\$560,500,000	3013405555	226	175	\$2,100,000	\$367,500,000
3	LA AMERICA MEDELLIN	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	3176480142	198	180	\$2,850,000	\$513,000,000
4	SANTA MONICA MEDELLIN	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	3128348669	235	180	\$2,950,000	\$531,000,000
Del inmueble						288	117.05		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$239,300,000	\$845,583	1.0	0.85	0.85	\$718,745.58
2	\$193,000,000	\$853,982	1.0	0.85	0.85	\$725,884.96
3	\$171,000,000	\$863,636	1.0	0.85	0.85	\$734,090.91
4	\$229,000,000	\$974,468	1.0	0.85	0.85	\$828,297.87
					PROMEDIO	\$751,755
					DESV. STANDAR	\$51,412.42
					COEF. VARIACION	6.84%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$751,800.00	AREA	288	TOTAL	\$216,518,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,100,000.00	AREA	117.05	TOTAL	\$245,805,000.00
VALOR TOTAL	\$462,323,400.00					

Observaciones: Se realiza la metodologia con el área del lote registrado en títulos de 288 metros, área de construcción la medida en sitio 117.05 metros, se liquida la área del lote y construcción medidos en el sitio en la visita.					
Enlaces: 1 - https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-medellin/192288997 2 - https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-santa-monica-medellin/192647720 3 - https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1604438 4 - https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1611698					

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Puerta Hab. principal



Habitación 1



Closet hab. Principal



Habitación 1



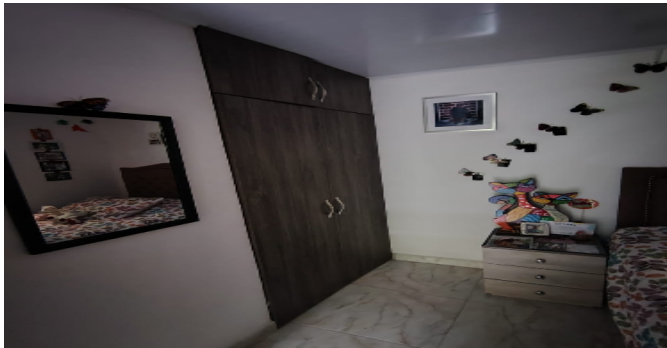
Habitación 2



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



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.

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.

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 valorar 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-1039884952



PIN de Validación: b4840a12



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra actualizado y cuenta 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
25 Jul 2019

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
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294.



PIN de Validación: b4840af2



El(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b4840af2

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 treinta (30) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510278711123517328

Nro Matrícula: 001-747687

Pagina 1 TURNO: 2025-467513

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 10:17:40 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-06-1998 RADICACIÓN: 1998-37767 CON: ESCRITURA DE: 08-06-1998

CODIGO CATASTRAL: **AAB0040BDMDCOD** CATASTRAL ANT: 050010104131300030012000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1616 de fecha 08-06-98 en NOTARIA 13 de MEDELLIN LOTE NUMERO UNO con area de 12.00 MTS. DE FRENTE X 24.00 MTS. DE FONDO (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO LIGIA VALENCIA DE ALVAREZ EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RAMON ALBERTO ALVAREZ ORTIZ, MEDIANTE ESCRITURA 1136 DEL 21-04-98 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO 604949. ADQUIRIO RAMON ALBERTO ALVAREZ EN PARTICION CELEBRADA CON LOS COMUNEROS MARCELINO, MARIA ESPERANZA, JUDITH, ANGELA, LIA, EUGENIA; ALVAREZ Y LIGIA VALENCIA DE ALVAREZ, MEDIANTE ESCRITURA 2612 DEL 13 DE AGOSTO DE 1962 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08 DE SEPTIEMBRE DE 1962 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO, HOY FOLIO MAGNETICO 604949. (TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 34 AA # 112CC - 13 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 34 AA #112CC-13

1) LOTE DE TERRENO CONCASCA DE HABITACION #UNO PARAJE EL CORAZON, FRACCION LA AMERICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 604949

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-06-1998 Radicación: 1998-37767

Doc: ESCRITURA 1616 del 08-06-1998 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: VALENCIA DE ALVAREZ LIGIA

CC# 21268228 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-06-1998 Radicación: 1998-37767



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510278711123517328

Nro Matrícula: 001-747687

Pagina 2 TURNO: 2025-467513

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 10:17:40 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1616 del 08-06-1998 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA DE ALVAREZ LIGIA

CC# 21268228

A: ALVAREZ VALENCIA, LUIS ALFONSO C.C.8.308.153

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-02-2010 Radicación: 2010-12689

Doc: ESCRITURA 47 del 18-01-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ALVAREZ VALENCIA LUIS ALFONSO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2010 Radicación: 2010-12689

Doc: ESCRITURA 47 del 18-01-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALVAREZ VALENCIA LUIS ALFONSO

A: ALVAREZ RIOS GLORIA ESTHER

CC# 32522851 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-01-2013 Radicación: 2013-5506

Doc: ESCRITURA 105 del 17-05-2011 NOTARIA UNICA de EBEJICO

VALOR ACTO: \$13,200,000

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA ESTE Y OTRO.

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

DE: ALVAREZ RIOS GLORIA ESTHER

CC# 32522851

A: RESTREPO RAVE LUZ MILA

CC# 43443833 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-01-2013 Radicación: 2013-5507

Doc: ESCRITURA 160 del 06-10-2012 NOTARIA UNICA de EBEJICO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA DE LA ANOTACION ANTERIOR EN CUANTO AL TITULO DE ADQUISICION.

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

DE: ALVAREZ RIOS GLORIA ESTHER

CC# 32522851

A: RESTREPO RAVE LUZ MILA

CC# 43443833 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011



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

Certificado generado con el Pin No: 2510278711123517328

Nro Matrícula: 001-747687

Pagina 3 TURNO: 2025-467513

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 10:17:40 AM

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

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

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 28-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-
26/05/2022 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: 2025-467513

FECHA: 27-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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