Justa Legal

Contamos con más de 10 años de experiencia en Avalúos comerciales, Topografía y Servicios jurídicos.



Hacemos presencia en las principales ciudades del País.



Medellín



Bogotá



Cartagena



Calí



Barranquilla

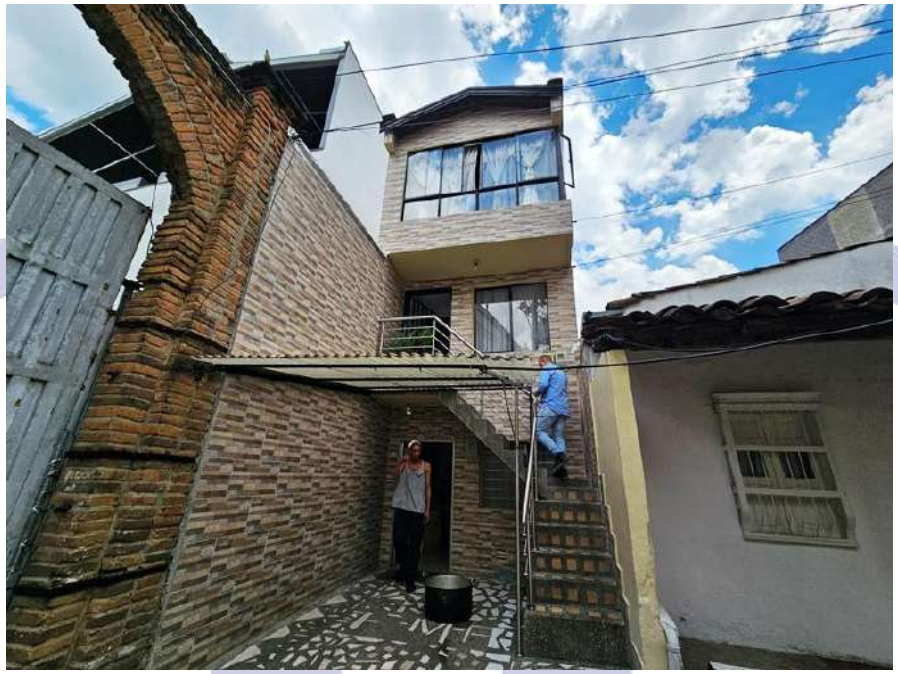
Visitanos en: https://justalegal.com

WhatsApp
333 290 33 40

Justa Legal Avalúos

FINALIDAD DEL AVALÚO COMERIAL	PROCESO JURIDICO

AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE



LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA (m^2)	VALOR ($) x ($m^2$)	VALOR TOTAL ($)
	Apartamento No. 301	**001-820165**	59,95	$ 4.100.000	**$ 245.795.000**
	TOTAL, VALOR ADOPTADO				**$ 245.795.000**
	VALORES EN LETRAS	**DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS.**			

El presente informe no tiene validez si no cuenta con la firma del profesional

STEVEN GONZALEZ DAVID
Perito Auxiliar de la Justicia.
Abogado T.P 430.473 del C.S de J
Avaluador profesional R.A.A./AVAL:1039459122 - ANA
Tecnólogo en Construcción 013592-0556821 ANT - COPNIA

Medellín, 11 de septiembre del 2025.

Contenido

1. INFORMACIÓN BASICA O GENERAL 4
1.1. SOLICITANTE 4
1.2. TIPO DE INMUEBLE 4
1.3. TIPO DE AVALÚO 4
1.4. DIRECCIÓN 4
1.5. DESTINACIÓN ACTUAL 4
1.6. BARRIO 4
1.7. MUNICIPIO 4
1.8. DEPARTAMENTO 4
1.9. SECTOR 4
1.10. FECHA VISITA TECNICA 4
1.11. FECHA AVALÚO COMERCIAL 4
1.12. INFORMACIÓN DEL PERITO AVALUADOR 4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN 6
3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE 6
4. INFORMACIÓN JURÍDICA 6
4.1. PROPIETARIO (S) 6
4.2. ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD 7
4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 7
4.4. ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 7
4.5. MODIFICACIONESY /O ACALARACIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 7
4.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 7
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 8
5.1. UBICACIÓN GENERAL DEL PREDIO 9
5.2. TOPOGRAFIA DEL SECTOR 9
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA 10
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 11
7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE 11
7.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN 11
7.1.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 11

7.1.3. CUADRO DE ÁREAS 11
7.1.4. SERVICOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 12
7.1.5. COLINDANTES 12
7.1.6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO 12
8. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN 13
8.1. ESTADO DE CONCERVACIÓN 13
9. CRITERIOS DEL AVALÚO Y METODOLOGÍA APLICADA 14
9.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO 14
9.1.1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS MUESTRAS DE MERCADO 15
9.2. CONSIDERACIONES GENERALES 16
10. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 16
11. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL 18
12. VIGENCIA DEL AVALÚO COMERCIAL 19
13. REGISTRO FOTOGRÁFICO 19
14. METODOLOGÍA APLICADA – ESTUDIO DE MERCADO. 20
15. ENLACES DE LA MUESTRAS 21
16. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 22

1. INFORMACIÓN BASICA O GENERAL

1.1. SOLICITANTE	El presente avalúo fue solicitado por la entidad **Fondo De Vivienda De Interés Social y Reforma Urbana del Municipio De Sabaneta -FOVIS,** Identidad Con Nit **No. 811.015.791-5,** con el fin de establecer el valor razonable actual probable de un inmueble urbano, conformado por **apartamento en propiedad horizontal.** El avalúo realizado se encuentra ajustado a las normativas vigentes y asegura un análisis completo sobre las características del inmueble. Se incluyen detalles técnicos que respaldan la valoración, garantizando la transparencia y precisión del proceso.		
1.2. TIPO DE INMUEBLE	Apartamento	**1.3. TIPO DE AVALÚO**	Avalúo Comercial
1.4. DIRECCIÓN	Carrera 42 B N 61S-95 apto 301	**1.5. DESTINACIÓN ACTUAL**	Residencial
1.6. BARRIO	La Florida	**1.7. MUNICIPIO**	05631 sabaneta **codificación DANE**
1.8. DEPARTAMENTO	05 - Antioquia **codificación DANE**	**1.9. SECTOR**	La Florida
1.10. FECHA VISITA TECNICA	24 de julio de 2025	**1.11. FECHA AVALÚO COMERCIAL**	11 de septiembre 2025

1.12. INFORMACIÓN DEL PERITO AVALUADOR

El abogado y perito avaluador **Steven González David**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.039.459.122, se encuentra debidamente inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)** con el número AVAL-1039459122, en las siguientes categorías:

• Avalúos Urbanos **(Categoría 1)**	• Maquinaria y Equipos Especiales **(Categoría 8)**
• Avalúos Rurales **(Categoría 2)**	• Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares **(Categoría 9)**
• Recursos Naturales y Suelos de Protección **(Categoría 3)**	• Semovientes y Animales **(Categoría 10)**
• Obras de Infraestructura (Categoría 4)	• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **(Categoría 11)**
• Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos **(Categoría 5)**	• Intangibles **(Categoría 12)**
• Inmuebles Especiales (Categoría 6)	• Intangibles Especiales **(Categoría 13)**
• Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil **(Categoría 7)**	

Su registro puede ser consultado públicamente a través del siguiente enlace: https://www.raa.org.co.
El señor **González** cumple con lo establecido en la **Ley 1673 de 2013**, norma que regula la actividad del avaluador en Colombia y que tiene como finalidad establecer sus responsabilidades y obligaciones, así como prevenir riesgos sociales asociados a la inequidad, la injusticia, la falta de transparencia y posibles engaños entre las partes interesadas (compradores, vendedores o el Estado).

Dicha ley fue reglamentada por el **Decreto Nacional 556 de 2014** y el Registro Abierto de Avaluadores se encuentra bajo un esquema de **autorregulación**, tal como lo establece el **Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013**, siendo la entidad reconocida de autorregulación la **Asociación Nacional de Avaluadores (ANA)**. Para más información, puede consultarse el sitio web: https://www.ana.org.co.

Para el presente avalúo comercial aplica la siguiente categoría.

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	Régimen
16 Mar 2017	**Régimen Académico**

Este Avalúo Técnico Pericial se ha elaborado dentro del marco normativo en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

De igual manera cumple con los requisitos de la Ley 1564 De 2012“Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones” acorde a los Art. 226 y 406 del Código General del Proceso, de llegarse a solicitar.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTOS	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO	COMPLETO	INCOMPLETO
ESCRITURA PÚBLICA		**X**		
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD – VUR (Estado Jurídico)	**X**		**X**	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		**X**		
FICHA PREDIAL	**X**		**X**	
PLANOS		**X**		

NOTA 1: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.
NOTA 2: Decreto 1420 de 1998 articulo 13

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2025	*Residencial*					*59,95*	*$ 30.207.000*
Código catastral		63110010040002000400001000003			**Valor del impuesto predial**		Sin información

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO (S)

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	% DE DERECHO
Estefanía Valencia Arango	C.C: 1.037.646.896	100%

NOTA: La anterior información es extraída del certificado de tradición y libertad, suministrado por el interesado

<table>
<tr><td>4.2. ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD</td><td>El inmueble en referencia fue adquirido mediante la escritura pública, fecha de otorgamiento y círculo notarial.
<table>
<tr><th># Escritura</th><th>Fecha</th><th># Notaría</th><th>Círculo Notarial</th></tr>
<tr><td>1743</td><td>23/07/2002</td><td>01</td><td>Envigado</td></tr>
<tr><td colspan="2">Modo de adquisición</td><td colspan="2">Compraventa</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA</td><td>El inmueble en cuestión se encuentra registrado bajo el número y registrado en oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
<table>
<tr><th># Matricula Inmobiliaria</th><th>Circulo registral</th><th>Fecha del certificado de tradición y libertad</th></tr>
<tr><td>001-820165</td><td>----------</td><td>----------</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4.4. ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</td><td>Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal (R.P.H)
<table>
<tr><th># Escritura</th><th>Fecha</th><th># Notaría</th><th>Círculo Notarial</th></tr>
<tr><td>1743</td><td>11/06/2002</td><td>01</td><td>Envigado</td></tr>
<tr><td colspan="3">Anotación Nro.</td><td>1</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4.5. MODIFICACIONESY /O ACALARACIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</td><td>
<table>
<tr><th># Escritura</th><th>Fecha</th><th># Notaría</th><th>Círculo Notarial</th></tr>
<tr><td>2253</td><td>18/07/2025</td><td>1</td><td>Envigado</td></tr>
<tr><td colspan="3">Anotación Nro.</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="4">La propiedad no registra modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal.</td></tr>
</table>
Nota: Las modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal se formalizaron mediante las escrituras públicas.</td></tr>
</table>

4.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

#	DESCRIPCIÓN	ANOTACIÓN #
1	La propiedad presenta un embargo ejecutivo con acción real hipotecario.	5

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	El sector se encuentra delimitado por las siguientes vías principales: al norte la Calle 61 Sur, al oriente la Carrera 42, al sur la Calle 62 Sur y al occidente la Carrera 43A
USOS PREDOMINANTES	En el área se encuentran edificaciones de tipo residencial algunos con más de 5 pisos que son los que se encuentran en conjuntos residenciales, también se observa la parte comercial como bodegas, talleres, fábricas y locales, El estado de conservación general es medio a bueno, con construcciones en proceso de transformación. En cuanto a puntos de interés, se destacan supermercados como Mercados del Bosque, restaurantes, parques y almacenes.
ESTADO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con cobertura de energía, acueducto, alcantarillado, gas y telecomunicaciones. Dispone de alumbrado público en las vías principales y servicio de recolección de residuos en forma regular.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso al sector son la Carrera 43A, la Calle 61 Sur, la Carrera 42, la Carrera 42B y la Calle 62 Sur. En cuanto a su estado de conservación, las vías principales se encuentran pavimentadas y en buen estado general, mientras que algunas vías secundarias presentan desgaste debido al tráfico pesado asociado a las actividades industriales del sector.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El sector cuenta con una buena oferta de transporte público. Se encuentra cercano a la estación Sabaneta del Metro de Medellín, lo que garantiza conexión rápida con otros municipios del Valle de Aburrá. Además, circulan buses y rutas de transporte colectivo que cubren tanto la zona industrial como la residencial, con frecuencias regulares durante el día.
INFRAESTRUCTURA URBANA	El sector dispone de andenes y calles peatonales en condiciones aceptables, aunque en algunos puntos requieren mantenimiento. Existen espacios públicos cercanos como el Parque Principal de Sabaneta y presencia de establecimientos comerciales, educativos y de servicios que fortalecen la cobertura dela zona.

SERVICIOS PÚBLICOS
El área cuenta con cobertura completa de los servicios básicos: energía, acueducto, alcantarillado, gas y telecomunicaciones.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
El sector presenta buenas perspectivas de valorización debido a su ubicación estratégica dentro del municipio de Sabaneta, cercano a zonas industriales, comerciales, residenciales y la cercanía al Metro.

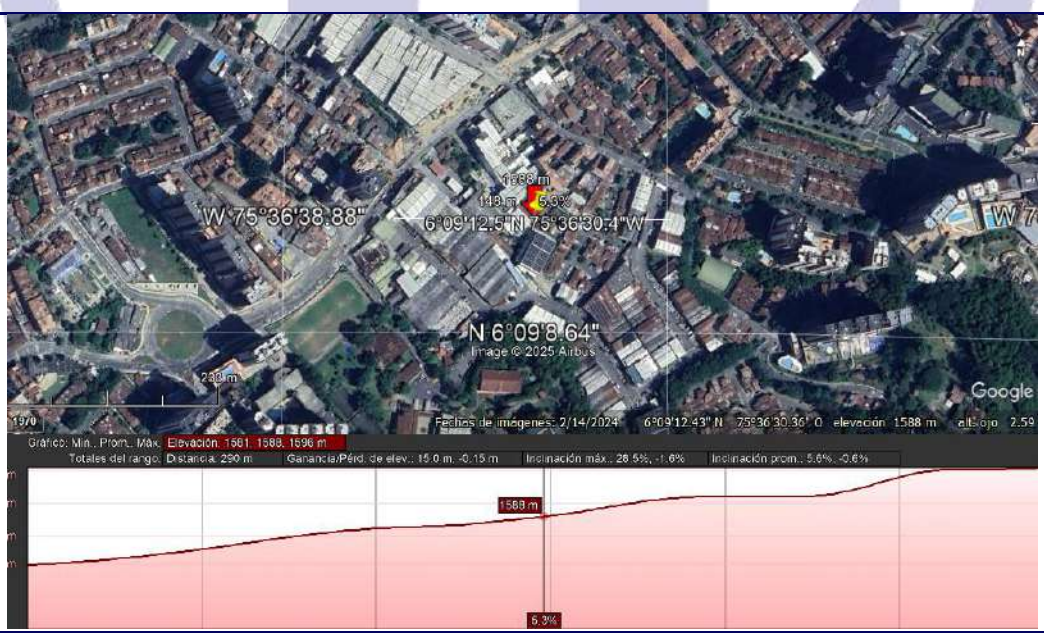
ESTRATO SOCIOECONÓMICO
El sector donde se localiza el inmueble objeto de este avalúo se ubica dentro del estrato 3 de la zona urbana

5.1. UBICACIÓN GENERAL DEL PREDIO



Coordenadas del inmueble	6°09'12.5"N 75°36'30.4"W	**Fuente**	Google Maps
Enlace de la ubicación	https://maps.app.goo.gl/rTq7xjwVEEv5wA7C9		

5.2. TOPOGRAFIA DEL SECTOR



Topografía del sector	El terreno en el que se ubica la propiedad presenta una inclinación del 5,3%	**Fuente**	Google Earth Pro

6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Sabaneta, adoptado mediante el Acuerdo 022 de 2009 (Artículo 1°) y modificado de manera excepcional por el Acuerdo 007 de 2019, se reglamentan los usos del suelo en el municipio.

El inmueble objeto de estudio, ubicado en las coordenadas 6°09'12.5"N 75°36'30.4"W, se encuentra dentro de la Zona Homogénea Urbana ZH6 y clasificado en el mapa de usos como Área Industrial, con posibilidad de usos complementarios según lo dispuesto en la normativa.

Los parámetros normativos para esta zona son los siguientes:

• **Uso principal permitido:** Industrial (ligero y mediano impacto).

• Usos complementarios autorizados: Comercio y servicios asociados a la actividad industrial, equipamientos de apoyo, bodegas de pequeña y mediana escala, actividades logísticas de bajo impacto.

• **Usos prohibidos o restringidos:** Vivienda multifamiliar, equipamientos de gran escala no relacionados con la actividad industrial, comercio mayorista de alto impacto y actividades contaminantes o de riesgo ambiental.

• **Altura máxima permitida:** hasta 3 pisos (según subzona).

• Tipología de aislamiento: continuo.

• **Índice de Ocupación (IO):** aproximadamente 0,70.

• **Índice de Construcción (IC):** aproximadamente 2,10.

• **Densidad habitacional:** no aplica por tratarse de zona industrial.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	
7.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN	El inmueble se encuentra en zona urbana del municipio de Sabaneta, Antioquia, dentro de un sector de uso mixto con predominio industrial, comercial y residencial. El predio se localiza entre la Calle 61 Sur y la Calle 62 Sur, con frente hacia la Carrera 42**,** a pocos metros del Parque Industrial de Sabaneta**.** Se trata de un predio medianero, con acceso directo por vía pavimentada, en un área que cuenta con transporte público frecuente, proximidad a la estación Sabaneta del Metro de Medellín y rutas de buses colectivos.
7.1.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Apartamento ubicado en tercer nivel, acceso independiente, cuenta con servicios debidamente instalados. No fue posible el ingreso ya que al momento de la visita técnica no se encontraba las personas.

7.1.3. CUADRO DE ÁREAS

De acuerdo con la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: Las áreas registradas fueron tomadas así:

Descripción	Áreas (m^2) en certificado de tradición	Áreas(m^2) en escritura pública	Área (m^2) en catastro (ficha predial)	Coeficiente copropiedad (%)
Apartamento tercer piso	----------	----------	59,95	33,87 %

Nota 1*: Para efectos de la valoración se toma el área debidamente legalizadas como las del certificado de libertad dando como prioridad, según la Resolución 620 del IGAC**.**
Nota 2:** Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria

7.1.4. SERVICOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

SERVICIOS	SI POSEE	NO POSEE
Energía	X	
Acueducto	X	
Alcantarillado	X	
Gas	X	
Internet	X	







7.1.5. COLINDANTES
Tomados de la ficha predial

COLINDANTES:
SUR - CR 42B, NPN: ND NORTE - 6311001004000200096, NPN: ND NORTE - 6311001004000200039, NPN: ND ESTE - 6311001004000200039, NPN: ND ESTE - CR 42B, NPN: ND OESTE - 6311001004000200041, NPN: ND NADIR - 631100100400020004000100002, NPN: ND ZENIT - CUBIERTA, NPN: ND SUR - 6311001004000200041, NPN: ND OESTE - 6311001004000200096, NPN: ND

7.1.6. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO





8. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

NUMERO DE PISOS	3	**NUMERO DE SOTANOS**	0	**UBICACIÓN**	Exterior Interno
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas	**CONDICIONES DE VENTILACIÓN**			Buenas

AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN

Etapas de la construcción	Avance de la obra (%)
1. Cimentación.	100 %
2. Estructura.	100 %
3. Mampostería.	100 %
4. Acabados básicos	100 %
5. Obra terminada	100 %
Total, obra	**100 %**

VETUSTEZ (EDAD) EN AÑOS
23

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
Estructura	Estructura tradicional (vigas y columnas)
Cubierta	Teja de fibrocemento (Eterni)
Mampostería	Ladrillo
Cubrimiento de muros	Revoque, estuco y pintura vinilo
Pisos	Cerámica
Baños	Sin información
Cocinas	Sin información
Carpintería metálica (marcos de puertas y ventanas)	Sin información
Carpintería madera (Closet, muebles)	Sin información

8.1. ESTADO DE CONCERVACIÓN

Las construcciones poseen la siguiente calificación en su estado de conservación.

1.0 EXCELENTE	1.5 MUY BUENO	2.0 BUENA
2.5 NORMAL	3.0 REGULAR	3.5 MALO
4.0 MUY MALO	4.5 DEMOLICIÓN	5.0 IRRECUPERABLE

9. CRITERIOS DEL AVALÚO Y METODOLOGÍA APLICADA

Para la elaboración del presente avalúo se aplicaron las metodologías y lineamientos establecidos por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, conforme a lo dispuesto en la **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008**. El método de valoración empleado fue el siguiente:

9.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Valor comercial según el **DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o**. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo No. 1: Método de Mercado *según la* ***RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC****, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: El Método busca establecer 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.*

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado*. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización, inmuebles de uso comparables al sujeto en estudio con tipología constructivas semejantes. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$
$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construída
A.C. Áreas Comunes
V.U. P. Valor unitario Privado

Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran en los anexos del presente informe:

FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

Para la investigación de mercado se implementó Ver anexo **METODOLOGÍA APLICADA**

El factor por aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{Precio\ de\ Venta - Precio\ de\ Negociación}{Precio\ de\ Venta}$$

Ilustración 1 - 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

Fn : Factor de negociación.

Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).

Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

9.1.1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS MUESTRAS DE MERCADO

Cantidad Ofertas	5
Coeficiente de Variación	3,41 %
Valor Promedio por (**m²**)	$ 4.236.204
Valor Mínimo por (**m²**)	$ 4.091.564
Valor Máximo por (**m²**)	$ 4.380.844
Valor Adoptado por (**m²**)	$ 4.100.000

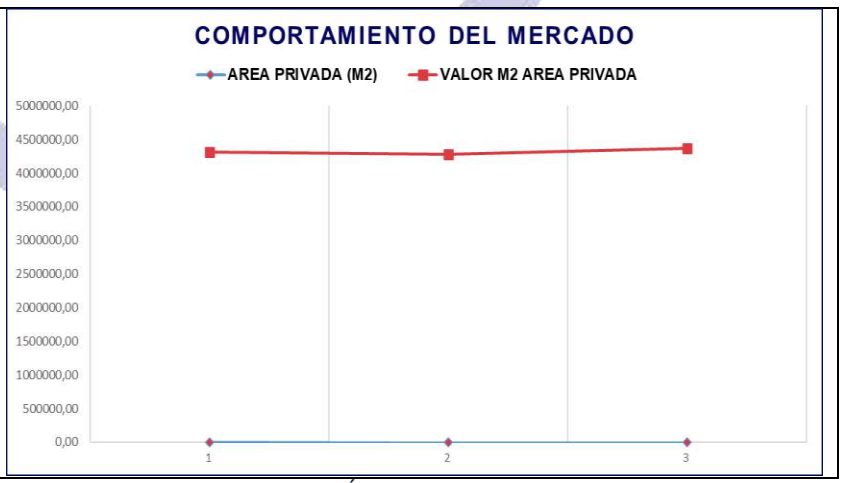
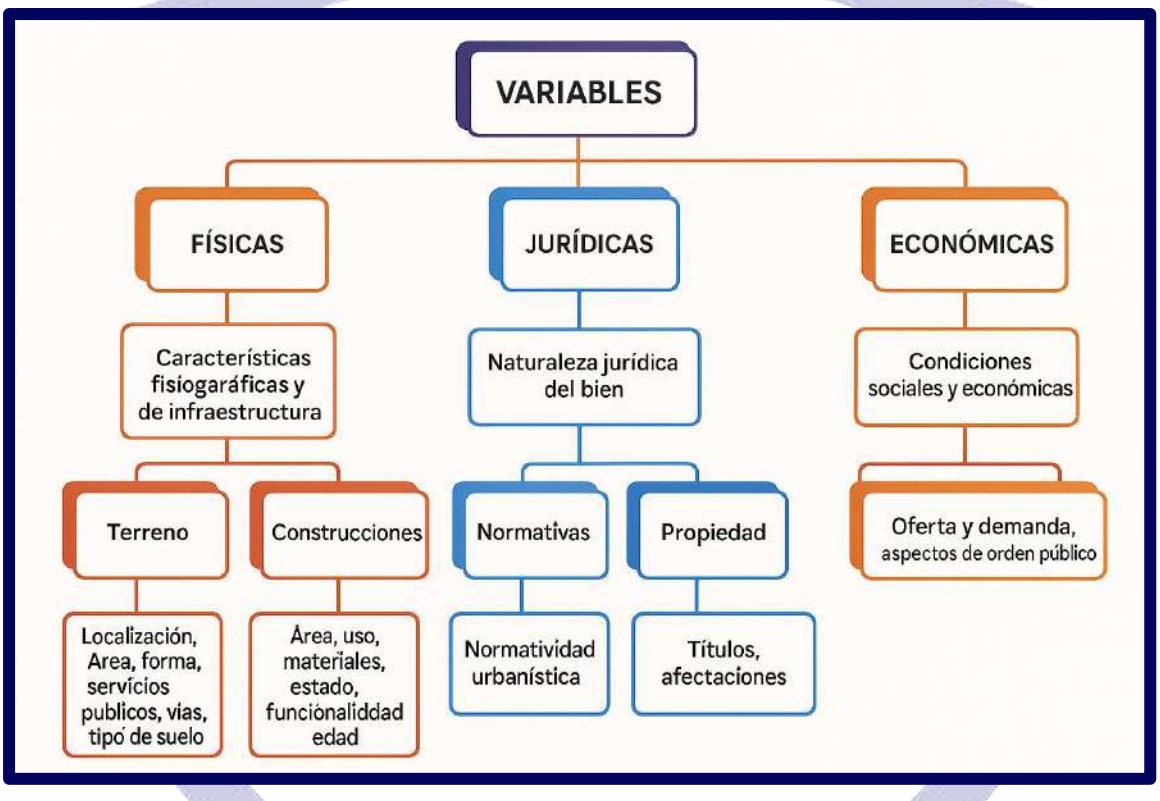


Ilustración 2 - Ver tabla 15. ESTUDIO DE MERCADO – MEMORIA DE CÁLCULO.

9.2. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del justo y más probable precio al bien objeto de avalúo, las siguientes particularidades del sector en general y el inmueble en particular:



10. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
El precio que asigna **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID** al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El avalúo de **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúa **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.
Se certifica que **JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID**, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALÚADOR
El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre del avaluador, sin su consentimiento.
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
✓ Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
✓ El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
✓ Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
✓ El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
✓ El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
✓ El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
JUSTA LEGAL – STEVEN GONZALEZ DAVID, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

11. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

El valor determinado se establece como un **precio básico**, sin contemplar condiciones financieras adicionales. Este resultado se obtuvo tras realizar una **investigación de mercado de inmuebles de uso en la zona**, con el fin de determinar el valor del suelo, aplicando la **metodología del Método de Comparación o de Mercado**, conforme a lo dispuesto en el **Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**.

La muestra utilizada cumple con un **coeficiente de variación inferior al 7,5%**, lo cual garantiza su **consistencia estadística** y permite adoptar la **media aritmética** como el valor comercial por metro cuadrado asignable al bien. Este procedimiento se enmarca en lo previsto en la **Ley 388 de 1997**, el **Decreto 1420 de 1998**, y demás normas concordantes y complementarias.

Asimismo, el presente informe de avalúo cumple con los requerimientos establecidos en la **Ley 1673 de 2013**, que regula la actividad del avaluador en Colombia.

Finalmente, el valor del avalúo ha sido definido teniendo en cuenta el **uso condicionado del inmueble**, conforme se detalla a continuación:

LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA (m^2)	VALOR ($) x ($m^2$)	VALOR TOTAL ($)
	Apartamento No. 301	**001-820165**	59,95	$ 4.100.000	**$ 245.795.000**
	TOTAL, VALOR ADOPTADO				**$ 245.795.000**
	VALORES EN LETRAS	**DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS.**			

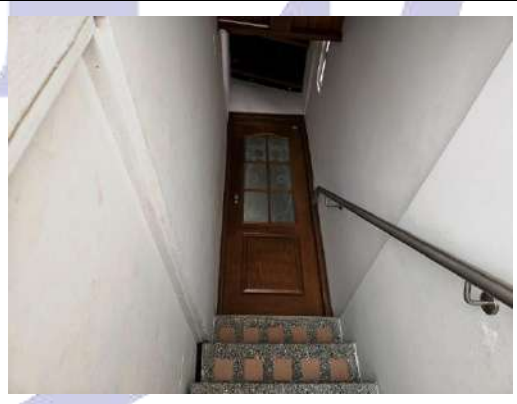
STEVEN GONZALEZ DAVID
Perito Auxiliar de la Justicia.
Abogado T.P 430.473 del C.S de J
Avaluador profesional R.A.A./AVAL1039459122 - ANA
Tecnólogo en Construcción 013592-0556821 ANT - COPNIA

El presente informe no tiene validez si no cuenta con la firma del profesional

12. VIGENCIA DEL AVALÚO COMERCIAL

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

14. METODOLOGÍA APLICADA – ESTUDIO DE MERCADO.

AVALÚO COMERCIAL No- AVAL-198-01082025

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

# DATO	FECHA INVESTIGACIÓN	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN DEL COMPARABLE	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR FINAL	GARAJE PRIVADO	DEPOSITO PRIV	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA (M2)	VALOR M2 AREA PRIVADA	CONTACTO
1	10/09/2025	Barrio La Florida - Municipio de Sabaneta	Apartamento ubicado en la parte plana de Sabaneta, cerca a al centro comercial mayorca, a 6 minutos del parque de sabaneta, cerca a la vaquita de sabaneta, cerca al ces, excelente ruta de transporte, una zona en valorizacion Acceso por escalas, sin ascensor y sin parqueadero.	$ 280.000.000	3%	$ 271.600.000	$ -	$ -	**$ 271.600.000**	63,00	$ 4.311.111	Pyw propiedades2 323 4925693
2	3/06/2025	Barrio La Florida - Municipio de Sabaneta	Características del apartamento: 3 alcobas con clóset (alcoba principal con baño privado) 2 baños en total, Sala comedor amplia y luminosa, cocina cerrada, zona de ropas independiente. La unidad residencial ofrece vigilancia 24/7	$ 270.000.000	5%	$ 256.500.000	$ -	$ -	**$ 256.500.000**	60,00	$ 4.275.000	EME INMOBILIARIA SAS
3	3/06/2025	Barrio La Florida - Municipio de Sabaneta	Área 60m2, 3 alcobas, closet, 2 baños, cocina integral, red de gas, zona de ropas, sala, comedor y balcón. Estrato 3, piso 5 sin ascensor. Cerca a la Placa Deportiva Villas del Carmen, tienda D1, Nuestra Señora Del Carmen y excelentes rutas de transporte.	$ 270.000.000	3%	$ 261.900.000	$ -	$ -	**$ 261.900.000**	60,00	$ 4.365.000	Viva Inmobiliaria Asociados 3135491529
4	4/06/2025	Barrio La Florida - Municipio de Sabaneta	Apartamento en unidad abierta, Altos de Maria, subiendo para Palenque, buena ruta de transporte público 1143-70926	$ 251.000.000	3%	$ 243.470.000	$ -	$ -	**$ 243.470.000**	61,00	$ 3.991.311	Arrendamientos Envigado 3013752805
5	3/06/2025	Barrio La Florida - Municipio de Sabaneta	cuenta con 60.34 metros cuadrados distribuidos en 3 habitaciones cada una con closet, 2 baños completos, cocina abierta, sala comedor, zona de ropas, balcón y parqueadero privado. Con una vista de toda la ciudad, este inmueble es ideal para quienes buscan confort y tranquilidad.	$ 280.000.000	3%	$ 271.600.000	$ 30.000.000,00	$ -	**$ 241.600.000**	57,00	$ 4.238.596	Mattis Inmobiliaria 3216199641

DATOS DEL SUJETO	
m2	avalúo total
59,95	$ 245.795.000

Artículo 1º.- 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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

PROMEDIO	**$ 4.236.204**
DESVIACION ESTANDAR	$ 144.640
COEFICIENTE DE VARIACIÓN %	**3,41%**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,66
NUMERO DE DATOS	5
LIMITE SUPERIOR	$ 4.380.844
LIMITE INFERIOR	$ 4.091.564
VALOR ADOPTADO	**$ 4.100.000**

15. ENLACES DE LA MUESTRAS

# MUESTRAS	ENLACES
1	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2963976204-apartamento-en-venta-sabaneta-sector-la-florida-_JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=15&type=item&tracking_id=dd8e4a30-2035-45f7-8f9f-23454f33f3d9
2	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-maria-auxiliadora-sabaneta/192601378
3	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-sabaneta/10813521
4	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-maria-auxiliadora-sabaneta/191606969
5	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-maria-auxiliadora-sabaneta/192806393

16. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

OFERTA / ANTECEDENTE # 1



Apartamento en Venta

Apartamento En Venta Sabaneta - Sector La Florida

Publicado hace 51 días

Inmobiliaria con identidad verificada

$ 280.000.000

Administración desde $ 50.000

63 m² totales
2 habitaciones
2 baños

Contactar | WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avísanos.



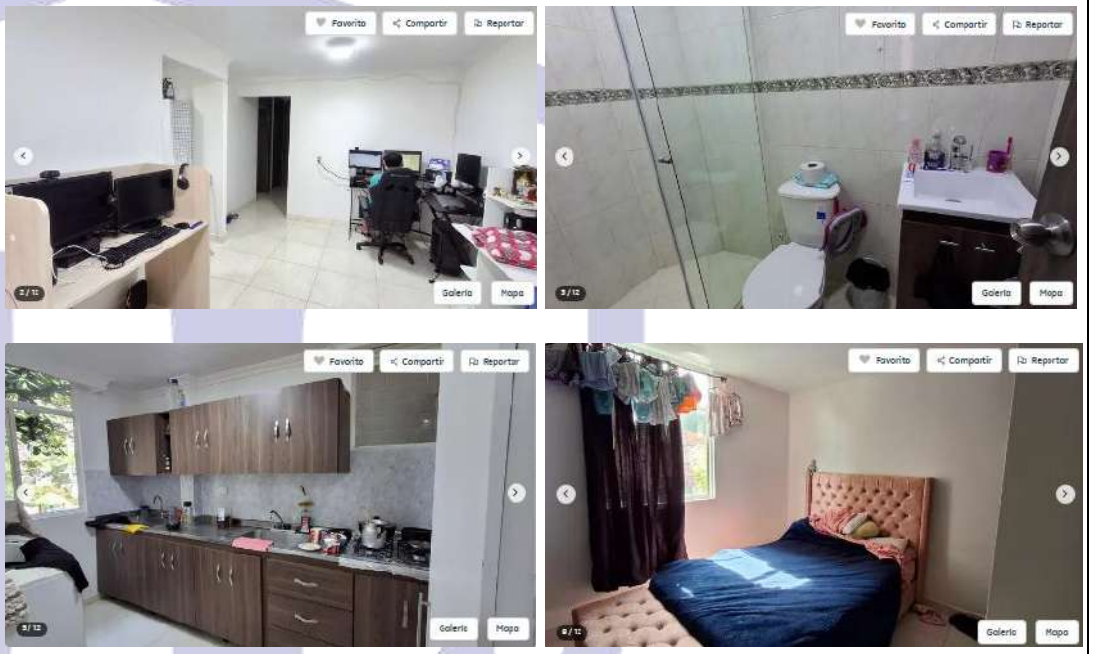






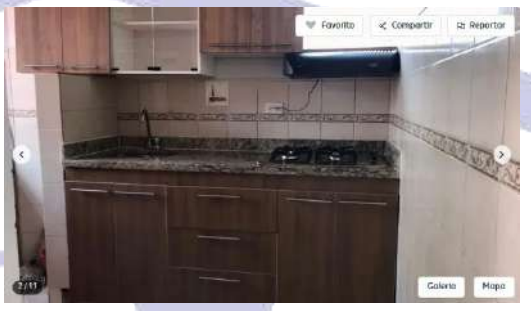
OFERTA / ANTECEDENTE # 2





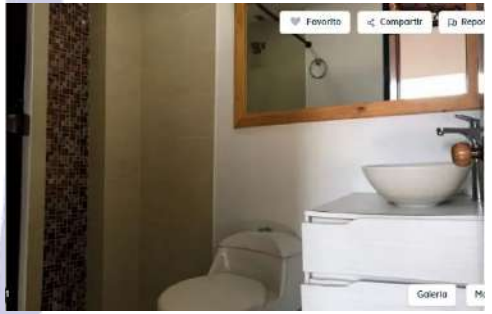
OFERTA / ANTECEDENTE # 3











OFERTA / ANTECEDENTE # 4

Apartamento en Venta en Maria Auxiliadora, Sabaneta

Ubicación Principal
Maria Auxiliadora, Sabaneta, Antioquia

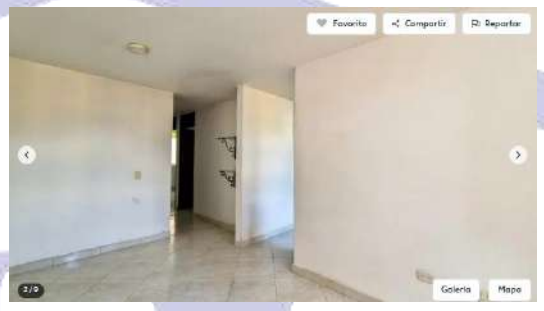
Ubicaciones asociadas
La Cuenca, Loma del barro, La florida,...

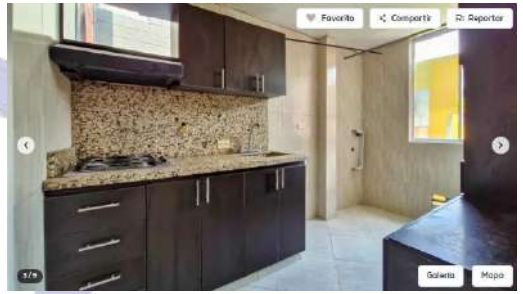
Ver más



3 Habs. 2 Baños 61 m²

$ 250.000.000
Precio de Venta









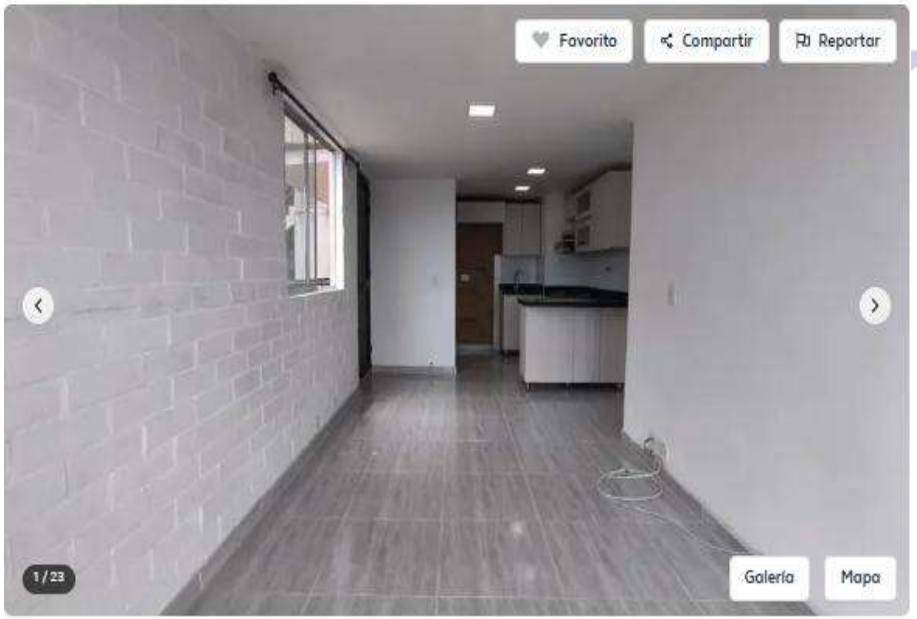
OFERTA / ANTECEDENTE # 5

Apartamento en Venta en Maria Auxiliadora, Sabaneta

Ubicación Principal
Maria Auxiliadora, Sabaneta, Antioquia

Ubicaciones asociadas
Vereda maria auxiliadora, Maria Auxiliadora, La florida, ...

Ver más



3 Habs. 2 Baños 57 m²

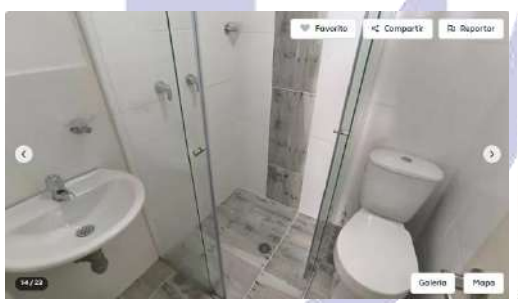
$ 280.000.000
Precio de Venta
+ $ 200.000 administración

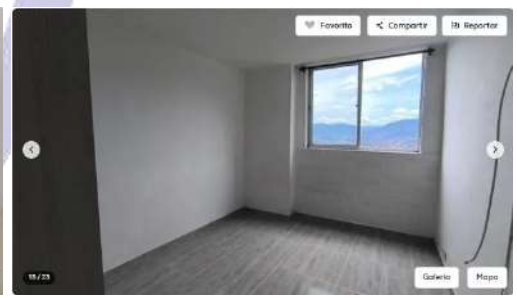












Alcaldía de Sabaneta

FICHA PREDIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SABANETA

FICHA PREDIAL N° : 18113977	CÓDIGO HOMOLOGADO: ADZ0001YOBC
NUPRE: N/D	CORREGIMIENTO: Cabecera
BARRIO: LA FLORIDA	MNZVER: 2
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 42B N 61S-95 AP 301	

CÉDULA CATASTRAL							
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MZN/VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL
631	1	001	004	0002	00040	0001	00003

NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MZN. /VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	631	01	00	00	04	0002	0040	9	01	00	0003

MATRÍCULA: 001 - 820165	MATRÍCULA MATRIZ: N/A	MODELO REGISTRAL: NUEVO	ADQUISICIÓN: TRADICIÓN
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO : HABITACIONAL			
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO : R.P.H			MEJORA: No

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	ESTEFANIA VALENCIA ARANGO	1037646896	CC - Cédula de ciudadanía	100.0%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA	FECHA REGISTRO	ENTIDAD	NRO ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	1743	11/06/2002	23/07/2002	NOTARIA	01	ANTIOQUIA	ENVIGADO

CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN NRO 1

IDENTIFICADOR	TIPO	DESCRIPCIÓN IDENTIFICADOR USO
812	MEDIO BAJO	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH

CONVENCIONAL	PUNTOS	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	ÁREA
CONVENCIONAL	40	1	2018	100.0 %	59.95

1 - ESTRUCTURA

NRO	DESCRIPCIÓN	PUNTOS
114	Concreto hasta tres pisos	4
125	Bloque,Ladrillo,Madera Fina	4
134	Eternit o Teja De Barro	9
142	Regular	2
2 - ACABADOS PRINCIPALES		
NRO	**DESCRIPCIÓN**	**PUNTOS**
212	Sencilla	2
222	Pañete, Papel, Común, Ladrillo Presando	1
235	Tableta, Caucho, Acrílico, Granito, Baldosa Fina, Cerámica	6
242	Regular	2
3 - BAÑO		
NRO	**DESCRIPCIÓN**	**PUNTOS**
312	Pequeño	1
325	Cerámica	4
332	Sencillo	3
342	Regular	2
4 - COCINA		
NRO	**DESCRIPCIÓN**	**PUNTOS**
411	Sin Cocina	N/D

ÁREAS		
ÁREA TERRENO: 26,08 m²	ÁREA COMÚN TERRENO: 26,08 m²	ÁREA PRIVADA TERRENO: 0 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 59,95 m²	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA: 0 m²	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: 59,95 m²
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 33.87 %		
COLINDANTES: SUR - CR 42B, NPN: ND NORTE - 6311001004000200096, NPN: ND NORTE - 6311001004000200039, NPN: ND ESTE - 6311001004000200039, NPN: ND ESTE - CR 42B, NPN: ND OESTE - 6311001004000200041, NPN: ND NADIR - 63110010040002000400000100002, NPN: ND ZENIT - CUBIERTA, NPN: ND SUR - 6311001004000200041, NPN: ND OESTE - 6311001004000200096, NPN: ND		

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
146-IV-A-4-n	NO DATA	1:2000	2014

INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala

IGAC 0001	7	469	2014	NO DATA	1:2000

ZONAS FÍSICAS				ZONAS GEOECONÓMICAS				
Código Zona	Área	Porcentaje	Tipo	Código Zona	Área	Porcentaje	Valor	Tipo
19	3,39 m²	13.0%	LIBRE	18	3,39 m²	13.0%	$ 0	LIBRE
19	22,69 m²	87.0%	OCUPADA	18	22,69 m²	87.0%	$ 0	OCUPADA

VALOR TOTAL DE TERRENO: $ 8.680.840

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: $ 21.525.970

AVALÚO: $ 30.207.000

Fecha Expedición: 05/08/2025

Fecha de Vigencia: 04/09/2025

Generado por NATALIA MARIA GIRALDO CARTAGENA

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". - Artículo 2.2.2.2.8. del Decreto 148 de 2020, DANE.

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital".

Alcaldía de Sabaneta

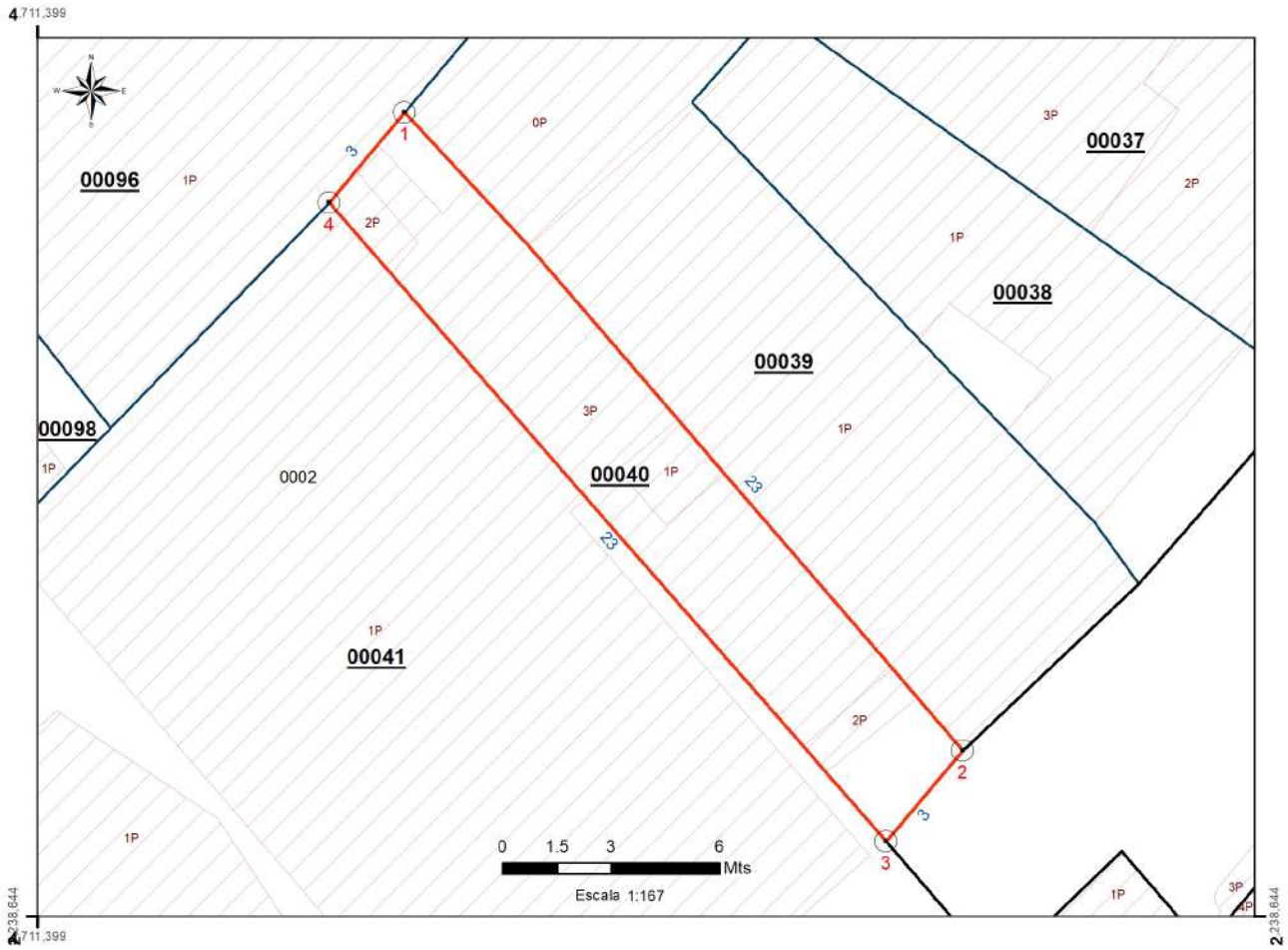
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

DEPARTAMENTO: 05 - ANTIOQUIA
MUNICIPIO: 631 - SABANETA
SECTOR: 1 - URBANO
CORREGIMIENTO: 001 - CABECERA
BARRIO: 004 - LA FLORIDA
MANZANA/VEREDA: 0002 - 2
PREDIO: 00040
UNIDAD PREDIAL: 00003
EDIFICIO: 0001

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SABANETA
Catastro Municipal

CERTIFICADO NO. 42911

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05/08/2025



DATOS DEL PREDIO	CONVENCIONES	SISTEMA COORDENADAS	LOCALIZACIÓN
FICHA CATASTRAL: 18113977 **NUP:** **FMI:** 001 - 820165 **NPN:** (NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 05631010000040002004090100003) **DIRECCIÓN:** KR 42B N 61S-95 AP 301 **ÁREA PREDIO:** 26,08 M² **ÁREA CONST:** 59,95 M²	Punto Lindero Linderos Construcciones Manzanas Predios Veredas	Coordinate System: MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000,0000 False Northing: 1.000.000,0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,5962 Units: Meter	

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/08/2025
Hora: 01:06 PM
No. Consulta: 693865416
No. Matricula Inmobiliaria: 001-820165
Referencia Catastral: ADZ0001YOBC

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol

Lista

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 23-07-2002 Radicación: 2002-38936
Doc: ESCRITURA 1743 del 2002-06-11 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO ROJAS LUIS ALFONSO CC 8300860 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-07-2002 Radicación: 2002-38936
Doc: ESCRITURA 1743 del 2002-06-11 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: $3.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO ROJAS LUIS ALFONSO CC 8300860
A: VALENCIA ARANGO ESTEFANIA CC 1037646896 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 23-07-2002 Radicación: 2002-38938
Doc: ESCRITURA 2253 del 2002-07-18 00:00:00 NOTARIA 1 de ENVIGADO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION REGLAMENTO EN CUANTO A CITAR LO REFERENTE A LA PERSONA JURIDICA. (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARANGO ROJAS LUIS ALFONSO CC 8300860

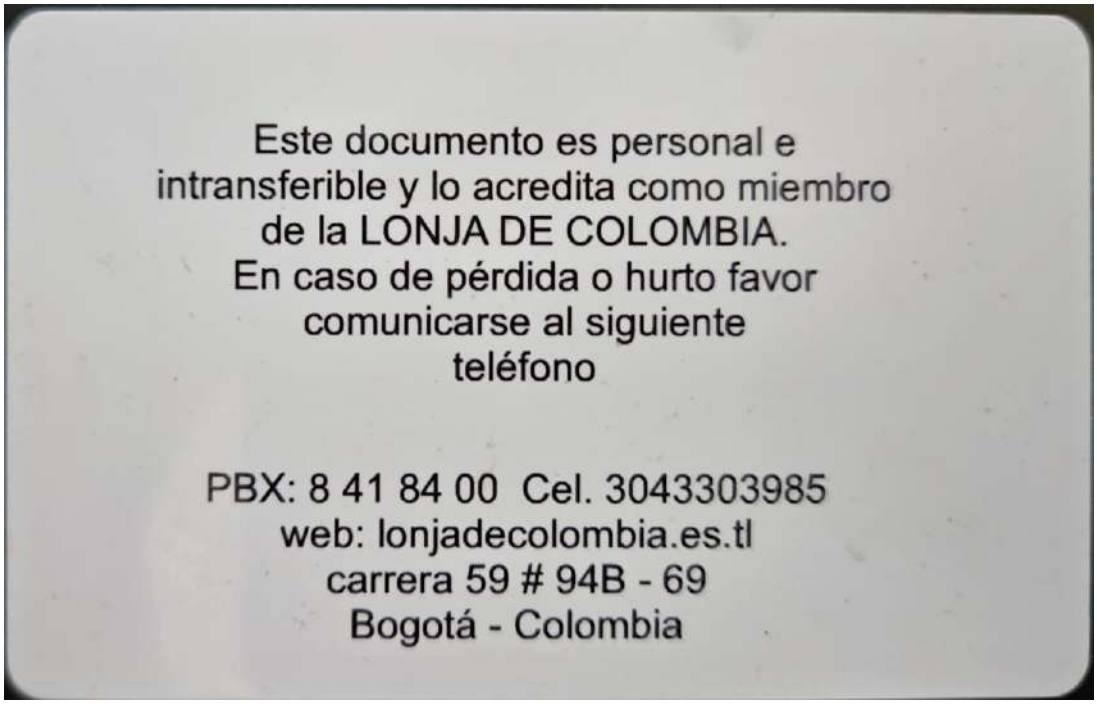
ANOTACION: Nro 4 Fecha: 07-09-2006 Radicación: 2006-59256
Doc: ESCRITURA 1226 del 2006-08-31 00:00:00 NOTARIA UNICA de SABANETA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (HIPOTECA ABIERTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALENCIA ARANGO ESTEFANIA CC 1037646896 X T.I. 95122512895
A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANETA NIT. 8110157915

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-28676
Doc: OFICIO 404 del 2015-03-16 00:00:00 JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD de SABANETA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO (RAD.201401038-00) (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANETA NIT. 8110157915
A: VALENCIA ARANGO ESTEFANIA CC 1037646896 X

CERTIFICADO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ





Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2025-3816802

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que STEVEN GONZALEZ DAVID, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 1039459122, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de TECNOLOGIA EN CONSTRUCCION con CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR 013592-0556821 ANT desde el 18 de Febrero de 2021, otorgado(a) mediante Resolución Nacional R2021058826.

2. Que el(la) CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.

3. Que el(la) referido(a) CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR se encuentra **VIGENTE**

4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.

5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los nueve (09) días del mes de Agosto del año dos mil veinticinco (2025).



Rubén Dario Ochoa Arbeláez

_____
Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CORPORACIÓN LONJA DE COLOMBIA
para el Desarrollo Social
NIT: 901536768-7

Bogotá, 22 de mayo de 2025

A QUIEN INTERESE:

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA con certificado de existencia en la cámara de comercio Nº 901536768-7

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

C E R T I F I C A C I Ó N

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a la empresa JUSTA LEGAL JL, con identificacion tributaria NIT 1039459122-4, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA C.C. 1039459122-4

Es afiliado desde 2025 como **VITALICIO**, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
LDECO#153

Carrera 67 a # 95-76 Bogotá

Pbx: 8418400 / 3043303985

www.corporacionlonjadecolombia.com

PIN de Validación: b1360a93

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) STEVEN GONZALEZ DAVID, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1039459122, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1039459122.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) STEVEN GONZALEZ DAVID se encuentra **Activo** y 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	Régimen
16 Mar 2017	**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	Régimen
16 Mar 2017	**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	Régimen
30 Mayo 2025	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
30 Mayo 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mayo 2025	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante.

Fecha de inscripción	Régimen
04 Mar 2025	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: COPACABANA, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 87 # 39 - 03
Teléfono: 3147876524
Correo Electrónico: justa.legal@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.
Técnico Laboral en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Tecnólogo en Construcción - Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
Abogado - Corporación Universitaria Remington

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) STEVEN GONZALEZ DAVID, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1039459122.

El(la) señor(a) STEVEN GONZALEZ DAVID 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.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

b1360a93

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



Nuestros Servicios



Abogados

- Sucesiones.
- Divorcios.
- Estudio de títulos.
- Cobro de cartera.



Avalúos Comerciales

- Avalúos Comerciales para Inmuebles Urbanos y Rurales.
- Maquinaria y equipo.
- Valoración de servidumbres.



Topografía

- Medición Planimétrica.
- Medición con Dron y curvas de niveles.
- Medición con GPS RTK.

Justa Legal

Contáctanos en:

333 290 33 40

WhatsApp: 314 787 65 24

comercial@justalegal.com

https://justalegal.com

Síguenos en nuestras redes sociales

@justa.legal

Escanea el código QR