

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077441367

#### RESUMEN EJECUTIVO

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>CLIENTE</b>           | YEFFER MENA ALGUMEDO           |
| <b>NIT / C.C CLIENTE</b> | 1077441367                     |
| <b>DIRECCIÓN</b>         | CARRERA 37 # 67 - 15 INT. 0201 |
| <b>SECTOR</b>            | Urbano <b>Estrato 2</b>        |
| <b>BARRIO</b>            | MANRIQUE                       |
| <b>CIUDAD</b>            | Medellín                       |
| <b>DEPARTAMENTO</b>      | Antioquia                      |
| <b>PROPOSITO</b>         | <b>Modelo 8-14</b>             |
| <b>TIPO AVALUO</b>       | valor comercial                |
| <b>VALUADOR</b>          | JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA   |
| <b>IDENTIFICACIÓN</b>    | 70095288                       |

#### ANTECEDENTES

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>FECHA VISITA</b>     | 25/08/2022                                      |
| <b>FECHA INFORME</b>    |   |
| <b>DIRIGIDO A</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| <b>EDAD (AÑOS)</b>      | 33 años   |
| <b>REMODELADO</b>       |   |
| <b>OCCUPANTE</b>        | Propietario                                     |
| <b>TIPO DE INMUEBLE</b> | Apartamento                                     |
| <b>USO ACTUAL</b>       | Vivienda  |

#### ASPECTOS JURIDICOS

|                                   |                                 |                    |              |           |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|-----------|
| <b>PROPIETARIO</b>                | CRISTIAN ALBERTYO MANA ALGUMEDO |                    |              |           |
| <b>NUM.</b>                       | 6120 Escritura                  | De #NOTARIA        | 16           | FECHA     |
| <b>ESCRITURA</b>                  | Propiedad                       |                    | 19/08/2021   |           |
| <b>CIUDAD</b>                     | Medellín                        |                    | <b>DEPTO</b> | Antioquia |
| <b>ESCRITURA</b>                  |                                 |                    |              |           |
| <b>CEDULA</b>                     | 050010101030800040048901020001  |                    |              |           |
| <b>CATASTRAL</b>                  |                                 |                    |              |           |
| <b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>   |                                 |                    |              |           |
| <b>NOMBRE DEL CONJUNTO</b>        |                                 |                    |              |           |
| <b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>       | No Tiene                        | <b>MENSUALIDAD</b> | 0            | VRxM2     |
| <b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b> |                                 |                    |              |           |

| <b>M. INMOB.</b> | <b>N°</b>   |
|------------------|-------------|
| Apto             | 01N-5021085 |

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble localizado en un barrio residencial, con todos los servicios disponibles, incluyendo el transporte.

#### ACABADOS

| <b>DETALLE</b> | <b>CALIDAD</b> | <b>ESTADO</b> |
|----------------|----------------|---------------|
| Sala           | Normal         | Bueno.        |
| Comedor        | Normal         | Bueno.        |
| Cocina         | Normal         | Bueno.        |
| Baño           | Normal         | Bueno.        |
| Piso           | Normal         | Bueno.        |
| Techo          | Normal         | Bueno.        |
| Muro           | Normal         | Bueno.        |
| Carpintería    | Normal         | Bueno.        |

#### DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha         | No |
| ZonasVerde   | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 126,316,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

#### NOMBRES Y FIRMAS



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

**JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA**

Perito Actuante

C.C: 70095288

RAA: AVAL-70095288

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

#### INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad          | Residencial.   |
| Uso principal              | Vivienda       |
| Tipo de proyecto           | Apartamento    |
| Total unidades de vivienda | 1              |
| Garajes                    | No tiene No. 0 |
| Tipo de Garaje             |                |

### CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS    | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND   | VALOR |
|--------------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA    | M2  | 54.92 | AREA            | M2    | 54.92 |
| AREA PRIVADA       | M2  | 54.92 | AVALO           | PESOS |       |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2  | 0     | CATASTRAL 2022  |       |       |
| AREA LIBRE COMUN   | M2  | 0     |                 |       |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 54.92 | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 54.92 |
| AREA LIBRE MEDIDA       | M2  | 0     | AREA LIBRE PRIVADA    | M2  | 0     |

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 37 # 67 - 15 INT. 0201 | MANRIQUE | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 850

#### SECTOR

|                              |             |         |
|------------------------------|-------------|---------|
| Uso predominante             | Residencial |         |
| Demanda / interés            | Media       |         |
| <b>Nivel de equipamiento</b> |             |         |
| Comercial                    | Bueno       | 100-200 |
| Escolar                      | Bueno       | 100-200 |
| Asistencial                  | Bueno       | 100-200 |
| Estacionamientos             | Bueno       | 100-200 |
| Áreas verdes                 | Bueno       | 100-200 |
| Zonas recreativas            | Bueno       | 100-200 |

|                    |                  |                    |
|--------------------|------------------|--------------------|
|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |
|                    | Sector           | Predio             |
| Acueducto          | SI               | SI                 |
| Alcantarillado     | SI               | SI                 |
| Energía Eléctrica  | SI               | SI                 |
| Gas Natural        | SI               | SI                 |

#### Amoblamiento Urbano

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | Si            | SI            |

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción   | Usada                          |
| Tipo                     |                                |
| Avance(En construcción)  | 100                            |
| Estado de conservación   | Bueno                          |
| Nº de pisos              | 2                              |
| Nº de sótanos            | 0                              |
| Vida útil                | 100                            |
| Vida remanente           | 67                             |
| Estructura               | Mixto                          |
| Material de Construcción | mixtas                         |
| Fecha de Remodelación    |                                |
| Daños previos            | NO                             |
| Ubicación                | CARRERA 37 # 67 - 15 INT. 0201 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | teja de barro    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 1989             |

#### Comentarios de estructura

Estructura en muy buen estado de conservación. y muy aseada

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área   | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada   | Manrique    | 54.92 | M2     | \$2,300,000.00 | 100.00%     | \$126,316,000.00        |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$126,316,000.00</b> |

Valor en letras Ciento veintiseis millones trescientos dieciseis mil Pesos Colombianos

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL COMERCIAL</b>  | <b>\$126,316,000.00</b> |
| <b>OFERTA Y DEMANDA</b> |                         |

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Inmueble localizado en un barrio residencial, con todos los servicios disponibles, incluyendo el transporte.

Sin observaciones de relevancia

No hay garajes

Entorno agradable y muy seguro

Escríptura: 850, Fecha escritura: 06/03/1989, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citofono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
acabados en muy buen estado, con buenos terminados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

| #                   | DIRECCION | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO |
|---------------------|-----------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|----------|
| 1                   | MANRIQUE  | 3        | \$240,000,000 | 0.90 | \$216,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,400,000.00 |          |
| 2                   | MANRIQUE  | 2        | \$170,000,000 | 1,0  | \$170,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$1,888,888.89 |          |
| 3                   | MANRIQUE  | 2        | \$260,000,000 | 0.95 | \$247,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,245,454.55 |          |
| 4                   | MANRIQUE  | 2        | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,446,969.70 |          |
| <b>Del inmueble</b> |           | <b>2</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |          |

| #              | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION       | FACTOR HOMOLOGACION   | RESULTADOS     |
|----------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1              | 15   | 90              | 90           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,400,000.00 |
| 2              | 15   | 90              | 90           | 1.05            | 1.0         | 1.0         | 1.05          | 1.05                   | 1.16                  | \$2,186,625.00 |
| 3              | 5    | 110             | 110          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,245,454.55 |
| 4              | 20   | 66              | 66           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0                    | 1                     | \$2,446,969.70 |
| <b>33 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,319,762.31</b> |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$123,648.69</b>   |                |
|                |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.33%</b>          |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,443,411.00 | <b>TOTAL</b> | \$134,192,132.10 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,196,113.63 | <b>TOTAL</b> | \$120,610,560.31 |
| VALOR TOTAL  | \$126,316,000.00 |                |              |                  |

Observaciones:

Valor acorde al sector

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/7181964>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/5493835https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique-oriental/medellin/7048767>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-manrique-oriental-3-habitaciones-2-banos/12257-M3264635>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-manrique-oriental-2-habitaciones-2-banos/MC3538250>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 37 # 67 - 15 INT. 0201 | MANRIQUE | Medellín |  
Antioquia

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 6.262197

**Longitud:** -75.5488669

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 15' 43.9086``

**Longitud:** 75° 32' 55.9212``

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



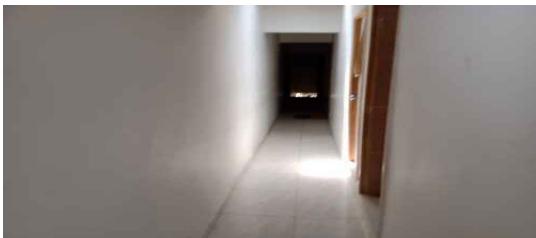
Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1



Baño Social 2



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1077441367



PIN de Validación: c1990b1b



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-70095288.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA 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  
05 Feb 2019

Regimen  
**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  
05 Feb 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51B # 70-31

Teléfono: 3208530201



PIN de Validación: c1990b1b

Correo Electrónico: jorgecelis12@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288.

El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c1990b1b**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal