



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-1128407429

| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 17/01/2023 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 106 67-46 INT 0102 | | |
| Barrio | Tejelo | | |
| Ciudad | Medellín | | |
| Departamento | Antioquia | | |
| Propietario | GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN | | |

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ROSEMBERT GARCIA LOPEZ

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 **GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN** ubicado en la CALLE 106 67-46 INT 0102 Tejelo, de la ciudad de Medellín.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$70,264,440.00 pesos m/cte (Setenta millones doscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|---|-------------|-------|--------|----------------|---------|-----------------|
| Area Privada | Castilla | 27.49 | M2 | \$2,556,000.00 | 100.00% | \$70,264,440.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$70,264,440.00 |
| Valor en letras | | | | | | |
| Setenta millones doscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante

JORGE HUMBRETO CELIS MENDOZA
RAA Nro: AVAL-70095288
C.C: 70095288

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---|--------------|----------------------------------|---------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 2,607,520 | Valor del avalúo en UVR | 70,264,440.00 |
| Proporcional | 0 | 175,851,149 | Valor asegurable | 175,851,149 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | No Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. FALTA NOMENCLATURA | | | |
| Observación | CALLE106 67-46 INT 0101. NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura. NO TIENE GARAJE. SECTOR CON BUENAS CARACTERÍSTICAS Y BUEN AMOBLAMIENTO URBANO. Escritura: 3374, Fecha escritura: 29/08/1986, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Medellin, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Si, Calefacción: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Acabados buen estado de conservación. | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-1128407429 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | ROSEMBERT GARCIA LOPEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1128407429 | Teléfono | 3246444919 |
| Email | rosembertgarcia078@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 22001275 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 106 67-46 INT 0102 | | | | |
| Conjunto | N/A | | | | |
| Ciudad | Medellín | Departamento | Antioquia | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Tejelo | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | CALLE106 67-46 INT 0102. NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura. El area de este apartamento se aclara de nuevo porque la propietaria habia enviado el certificado de libertad equivocado. El nuevo certificado es el 01N-437141. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | APTO 101 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|-------------------|----|-------|--|----|------|---|-----|-------|-----------------------|-----|-------|--------------------|----|-------|-----------------------|-------|------------|
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | 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 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>22.69</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>27.49</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.80</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 22.69 | AREA PRIVADA | M2 | 27.49 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 4.80 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>27.49</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>38.174.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 27.49 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 38.174.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 22.69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 27.49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 4.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 27.49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 38.174.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>22.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>4.80</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 22.69 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 4.80 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>22.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>4.80</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 22.69 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 4.80 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 22.69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 4.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 22.69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 4.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 alta, y se considera que la demanda es alta. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL Ley 675 del 2001. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 75 | EscrituraDePropiedad | 02/02/2005 | 24 | Medellín |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------------------------|---------|
| 01N-437141 | 20/01/2023 | | 0500101020504000 40005901010002 | |

| | |
|-------------|---|
| Observación | Hubo una equivocacion con la matricula entregada por la dueña, y se procede a hacer los cambis pertinentes. |
|-------------|---|

GARAJES Y DEPOSITOS

| | |
|-------------|------------------|
| Observación | NO TIENE GARAJE. |
|-------------|------------------|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|--------------------|-------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|-------------|--------------|
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 100-200 | Tipo de vía | Pavimentada | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|-------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | SECTOR CON BUENAS CARACTERÍSTICAS Y BUEN AMOBLAMIENTO URBANO. | | | | |

| PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 3374 | | Fecha escritura | 29/08/1986 | |
| Notaria escritura | 3 | | Ciudad escritura | Medellin | |
| Valor administración | N/A | Total unidades | 2 | Terraza comunal | No |
| Condiciones | Solo construcción | # Pisos edificio | 2 | Porteria | No |
| Horario vigilancia | | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | No | Shut | No | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje | No | Golfito | No |

| | | | | | |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
| | | visitante | | | |
| Calefacción | Si | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 3374, Fecha escritura: 29/08/1986, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Medellin, Administración: N/A, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Tanque: Si, Calefacción: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Bloque | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1986 | Edad Inmueble | 37 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | N/A | | | | |
| Observación | ESTRUCTURA EN APARENTE BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|----------------|---|----------------|----|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 1 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 1, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|---------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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 | Acabados buen estado de conservación. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 106 67-46 INT 0102 | Tejelo | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3039242

GEOGRAFICAS : 6° 18' 14.1264''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5673443

GEOGRAFICAS : 75° 34' 2.4384''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|------------------|-----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|----------|
| 1 | Tejelo | 3 | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,061,111.11 | |
| 2 | Tejelo | 2 | \$87,000,000 | 1.0 | \$87,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,485,714.29 | |
| 3 | Tejelo | 3 | \$125,000,000 | 1 | \$125,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,500,000.00 | |
| 4 | castilla | 1 | \$130,000,000 | 1 | \$130,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,600,000.00 | |
| 5 | Tejelo florencia | 1 | \$125,000,000 | 1 | \$125,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,500,000.00 | |
| 6 | castilla | 33 | \$170,000,000 | 0.90 | \$153,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,732,142.86 | |
| Del inmueble | | APT O 101 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8 | 45 | 45 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | 0.9 | \$2,762,652.78 |
| 2 | 8 | 35 | 35 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | 0.9 | \$2,243,357.15 |
| 3 | 8 | 50 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,500,000.00 |
| 4 | 8 | 50 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,600,000.00 |
| 5 | 8 | 50 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,500,000.00 |
| 6 | 15 | 56 | 56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,732,142.86 |
| | 37 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,556,358.80 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$189,570.28 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.42% |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,745,929.08 | TOTAL | \$75,485,590.40 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,366,788.52 | TOTAL | \$65,063,016.33 |
| VALOR TOTAL | \$70,264,440.00 | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Observaciones: Precio acorde alo pedido en el sector | | | | | |
| Enlaces: | | | | | |
| 1- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6518273/ | 2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7556007/ | 3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7527984/ | 4- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6723974ps/ | 5- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6753457/ | 6- https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/francisco-antonio-zea/medellin/7705304s/ |

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS

Habitación Principal



Closet 1



Baño Social 1



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 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. ----- **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 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. 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 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 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-1128407429



PIN de Validación: b1f60ac3



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 avaluador 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51B # 70-31

Teléfono: 3208530201

Correo Electrónico: jorgecelis12@hotmail.com



PIN de Validación: b1f60ac3



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

b1f60ac3

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 doce (12) días del mes de Enero del 2023 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 NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230116701670469308

Nro Matrícula: 01N-437140

Pagina 1 TURNO: 2023-6970

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 02:51:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 16-09-1986 RADICACIÓN: 1986-61234 CON: CERTIFICADO DE: 16-09-1986

CODIGO CATASTRAL: AAB0022TFXACOD CATASTRAL ANT: 050010102050400040005901010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DE LA ESCRITURA #3376 DEL 29 DE AGOSTO DE 1986 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, UBICADO EN EL MPIO DE MEDELLIN-
URBANIZACION TEJELO. ANOTACION 001 AREA DE: 67,44 MTS.2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-ADQUIRIERON HUMBERTO ANTONIO RIOS CONGOTE, Y ANA FELISA SOTO DE RIOS, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO SOBRE
PROPIEDAD HORIZONTAL,POR COMPRA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1429 DE 04 DE NOVIEMBRE
DE 1971 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE ENERO DE 1972, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0207943.-2.-
ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EN MAYOR EXTENSION, Y EN DOS PORCIONES, ASI:A).-UN LOTE, POR COMPRA A JULIO
SCHWARZBERG Y ELENA GAVIRIA DE S., POR ESCRITURA #4620 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1961 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA
EL 27 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO 1. PS. B., TOMO 6., FL.207 , #3633.-B).-OTRO LOTE, POR COMPRA A JESUS Y PASTOR GOMEZ ALVAREZ, POR
ESCRITURA #5230 DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 1962 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO 1., PS. A.,
TOMO 11., FL. 26, #4733.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 106 # 67 - 46 INT. 0101 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION 67-46 -URBANIZACION TEJELO APTO (101)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 207943

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-09-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3374 del 29-08-1986 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: RIOS CONGOTE HUMBERTO A.

CC# 8223684 X

DE: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230116701670469308

Nro Matrícula: 01N-437140

Pagina 2 TURNO: 2023-6970

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 02:51:18 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-1986 Radicación: 1986-64338

Doc: ESCRITURA 3375 del 29-08-1986 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$96,030

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y OTRO

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

DE: RIOS HUMBERTO A.

DE: SOTO DE RIOS ANA FELISA

A: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1999 Radicación: 1999-764

Doc: ESCRITURA 1875 del 24-06-1998 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DE LA PROPIETARIA. (ANA FELIZ Y NO ANA FELISA).

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

DE: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-01-1999 Radicación: 1999-764

Doc: ESCRITURA 1875 del 24-06-1998 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$11,524,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SOTO DE RIOS ANA FELIZ

CC# 32395800

A: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH

CC# 43474774 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-2005 Radicación: 2005-6260

Doc: ESCRITURA 75 del 02-02-2005 NOTARIA 24 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$17,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GIRALDO MORALES MARIA MARGOTH

CC# 43474774

A: GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN

CC# 22001275 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-2755 Fecha: 28-11-2012

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: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 12-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-



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

Certificado generado con el Pin No: 230116701670469308

Nro Matrícula: 01N-437140

Página 3 TURNO: 2023-6970

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 02:51:18 PM

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

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

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: 2023-6970

FECHA: 16-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

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