



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

QR validez del avalúo

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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

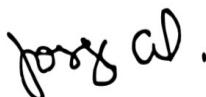
### VALOR COMERCIAL

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$70,264,440.00</b>

Valor en letras

Setenta millones doscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA

RAA Nro: AVAL-70095288

C.C: 70095288

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
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
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. FALTA NOMENCLATURA			
<b>Observación</b>	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 de la 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: Medellín, 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 ropa: 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
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	ROSEMBERT GARCIA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1128407429	Teléfono	3246444919
Email	rosembertgarcia078@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	GARCIA HERRERA BLANCA MIRIAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22001275	Ocupante	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
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 de la ingeniería civil o la arquitectura. El área de este apartamento se aclara de nuevo porque la propietaria había enviado el certificado de libertad equivocado. El nuevo certificado es el 01N-437141.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	APTO 101		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	22.69	AREA	M2	27.49
AREA PRIVADA	M2	27.49	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	38.174.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.80			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	22.69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	22.69
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.80	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.80
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	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 equivocación con la matrícula entregada por la dueña, y se procede a hacer los cambios pertinentes.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

NO TIENE GARAJE.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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

		<b>visitante</b>			
<b>Calefacción</b>	Si	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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
Closest	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	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				

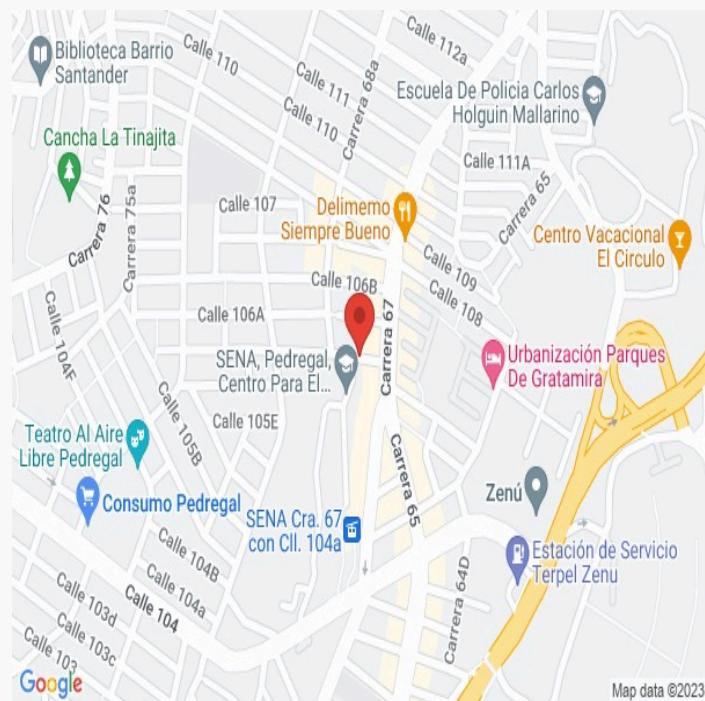
## ACABADOS

	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



## 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 TAMAÑO	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 al pedido en el sector

## Enlaces:

1.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/casilla/medellin/6518273/>

2.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7422790/>

3.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7556007/>

4.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7527984/>

5.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6723974/>

6.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/francisco-antonio-zea/medellin/7705304/>

3.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7556007/>

4.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6831585/>

5.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/7265361/>

6.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/francisco-antonio-zea/medellin/7705304/>

6.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/francisco-antonio-zea/medellin/7705304/>

6.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/6518273/>

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



## FOTOS

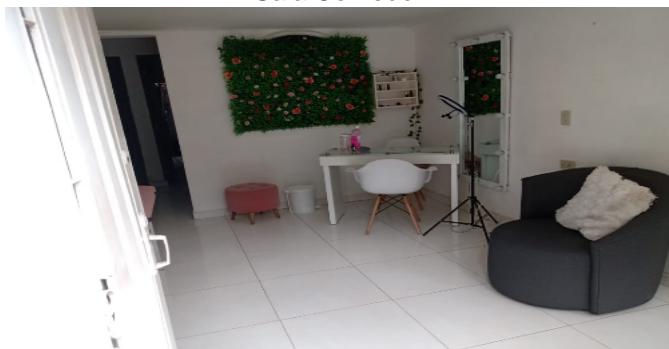
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



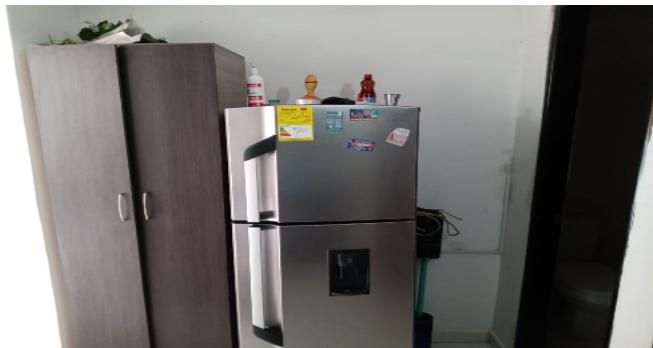
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



## FOTOS

Habitación Principal



Guardarropa 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 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 valuador 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 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



<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

#### 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

Página 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 última página

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

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

CÓDIGO 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 : %

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

**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



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**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 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 última 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 COMPROVENTA 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA 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