



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-1020419359

<b>Fecha del avalúo</b>	20/09/2023	<b>Fecha de visita</b>	19/09/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 68 B # 85 - 38 INT. 0217 _ GARAJE INT 9842		
<b>Barrio</b>	ROBLEDO		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	COLLAZOS SOLANO ELVIO HERNAN / CADAVID ECHEVERRI GLORIA LUZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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., 20/09/2023

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JHON ARLEY LONDOÑO CASTAÑO

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 **COLLAZOS SOLANO ELVIO HERNAN / CADAVID ECHEVERRI GLORIA LUZ** ubicado en la CALLE 68 B # 85 - 38 INT. 0217 \_ GARAJE INT 9842 ROBLEDO, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$268,333,942.40 pesos m/cte (Doscientos sesenta y ocho millones trescientos treinta y tres mil novecientos cuarenta y dos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 217 PISO 2	72.80	M2	\$3,383,708.00	91.80%	\$246,333,942.40
Area Privada	PQ INT 9842	1	Global	\$22,000,000.00	8.20%	\$22,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$268,333,942.40</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y ocho millones trescientos treinta y tres mil novecientos cuarenta y dos 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	352.0299
Integral	0	3,383,708	Valor del avalúo en UVR	762,247.59
Proporcional	0	268,333,942	Valor asegurable	268,333,942
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

### Calificación garantía

**Favorable**

### Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio, anotación 12 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

### Observación

**General:** Inmueble localizado en sector residencial, muy agradable, seguro y con todos los servicios cerca, incluyendo el transporte público. **Salvedades:** 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.

**Jurídica:** Limitación al dominio, anotación 12 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

**Entorno:** Entorno agradable y muy seguro.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1147, Fecha escritura: 08/03/1988, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: Medellin, Total unidades: 60, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en muy buenas condiciones y muy firmes.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados, sencillos pero en buenas condiciones y muy aseado.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10204 19359	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JHON ARLEY LONDOÑO CASTAÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1020419359	<b>Teléfono</b>	3206429201
<b>Email</b>	arleylondono19@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	COLLAZOS SOLANO ELVIO HERNAN / CADAVID ECHEVERRI GLORIA LUZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	4.749.371 / 43503546	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 68 B # 85 - 38 INT. 0217 _ GARAJE INT 9842				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECLARO				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	ROBLEDO	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Inmueble localizado en sector residencial, muy agradable, seguro y con todos los servicios cerca, incluyendo el transporte público. <b>Salvedades:</b> 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	72.80	AREA	M2	72.80
AREA PRIVADA	M2	72.80	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	53.658.500
<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	72.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.80
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.60			
<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>	Si 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>	<p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> acuerdo 048 del POT del 2014 del municipio de Medellin.</p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b></p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2052	EscrituraDePropiedad	18/09/2008	25	Medellín

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5003398	28/08/2023		0500101020716000 10035901980042	AP 9842
01N-5003482	28/08/2023		0500101020716000 10035901020017	PQ INT 9842

#### Observación

Limitación al dominio, anotación 12 hipoteca, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Común uso exclusivo	01N-5003398	13.90	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

#### Observación

## 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

<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Pavimentada	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Entorno agradable y muy seguro.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1147		<b>Fecha escritura</b>	08/03/1988	
<b>Notaria escritura</b>	12		<b>Ciudad escritura</b>	Medellin	
<b>Valor administración</b>	SIN INFORMACIÓN	<b>Total unidades</b>	60	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No

Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 1147, Fecha escritura: 08/03/1988, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: Medellin, Total unidades: 60, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1988	<b>Edad Inmueble</b>	35 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	SIN INFORMACION				
<b>Observación</b>	Estructura en muy buenas condiciones y muy firmes.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

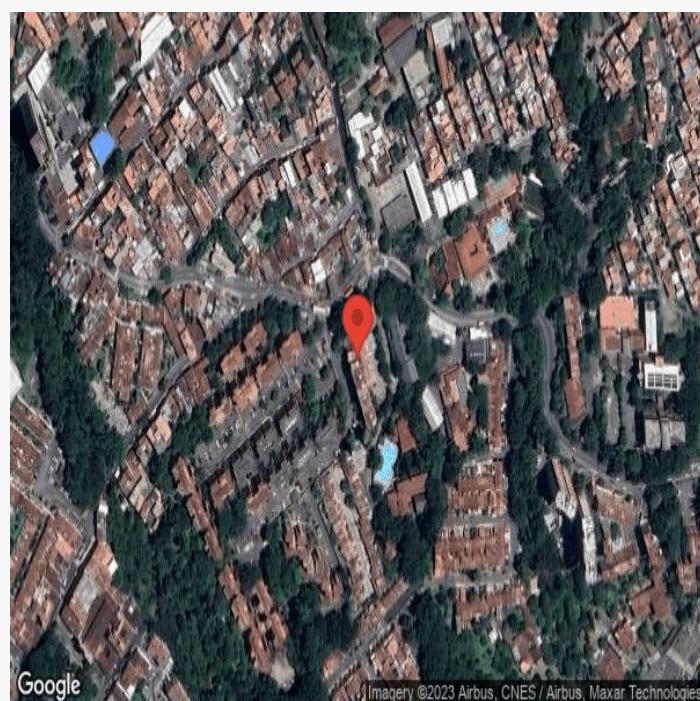
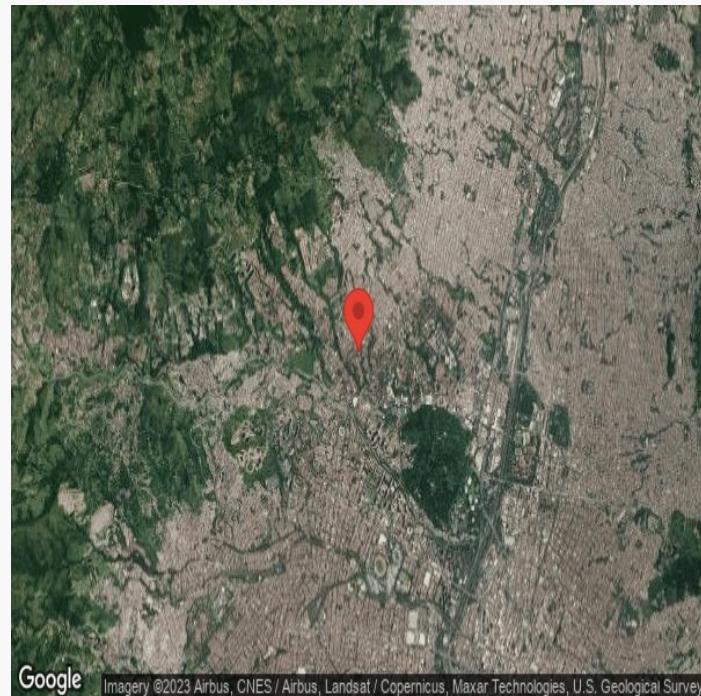
## ACABADOS

	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, sencillos pero en buenas condiciones y muy aseado.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 68 B # 85 - 38 INT. 0217 \_ GARAJE INT 9842 | ROBLEDO | Medellín | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.2778112  
GEOGRAFICAS : 6° 16' 40.119''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5933689  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 36.1278''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Robledo	5	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,358,208.96	317 823 8823
2	Robledo	3	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,448,529.41	318 603 6230
3	Robledo	4	\$255,000,000	1.00	\$255,000,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,106,666.67	310 375 6837
4	Robledo	3	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$22,000,000	1	\$	\$3,621,428.57	321 257 2482
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	67.0	67.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,358,208.96
2	30	68.0	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,448,529.41
3	30	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,106,666.67
4	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,621,428.57
	<b>35 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,383,708.40</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$214,565.44</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.34%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,598,273.84</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$261,954,335.74</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,169,142.96</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$230,713,607.67</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$246,333,942.40</b>		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-el-continio/medellin/10206092>

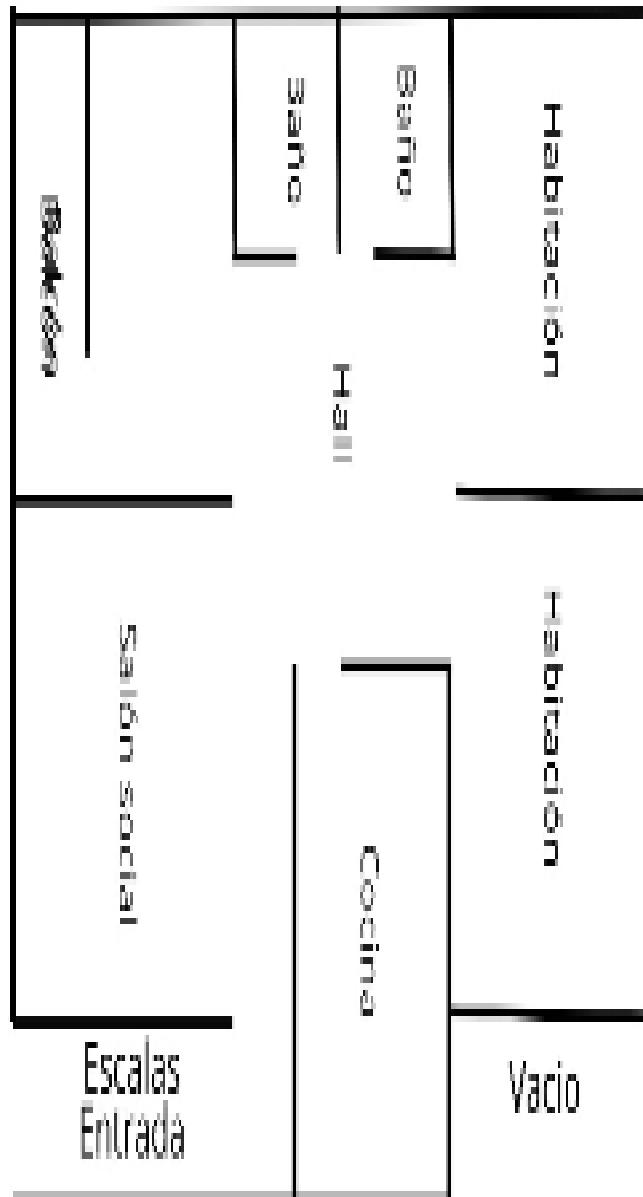
2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/altamira/medellin/10207176>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lopez-de-mesa/medellin/8198114>

4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/robledo/medellin/7513163>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



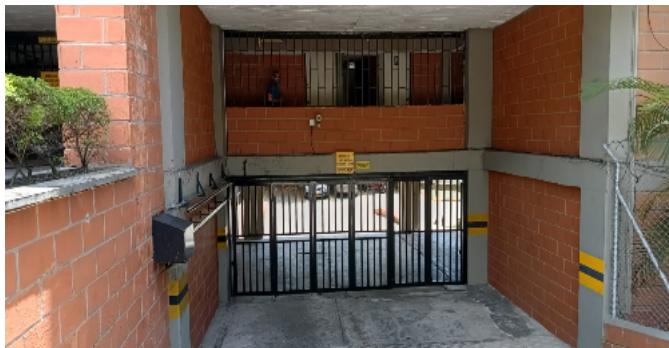
Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2

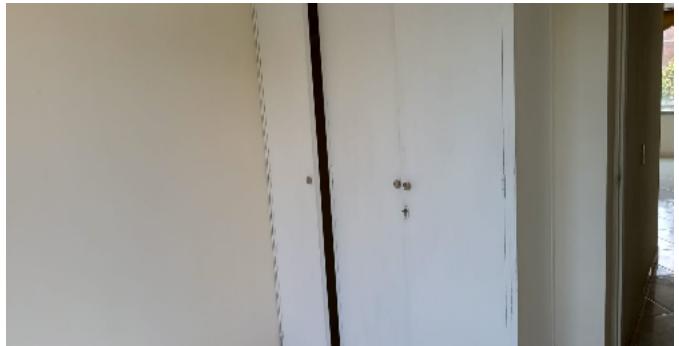


## FOTOS

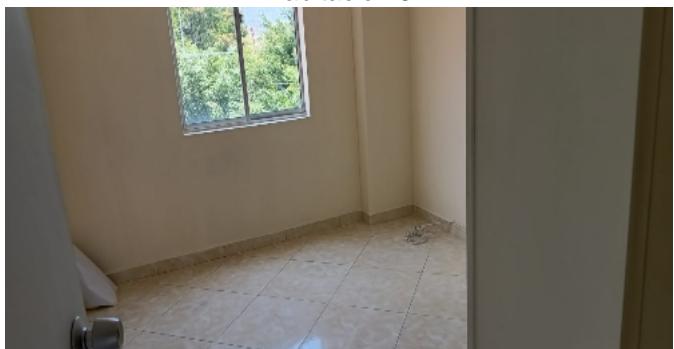
Closest 1



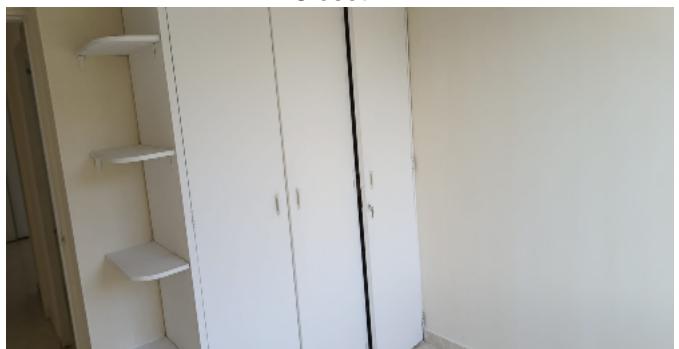
Closest 1



Habitación 3



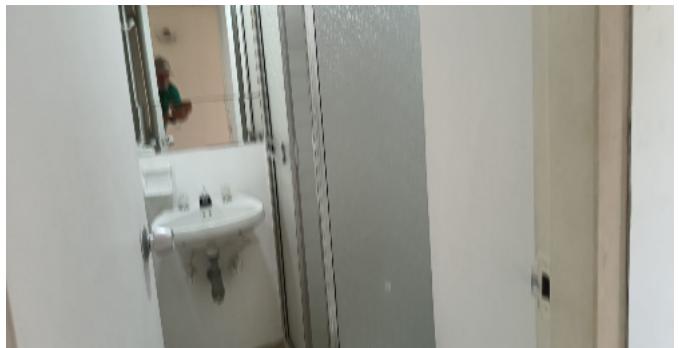
Closest 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2

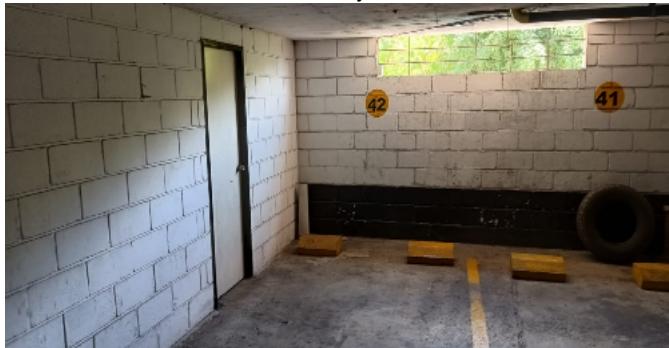


Garaje



## FOTOS

Garaje



Shut de BasurasCJ



Garajes ComunalesCJ



Juegos InfantilesCJ



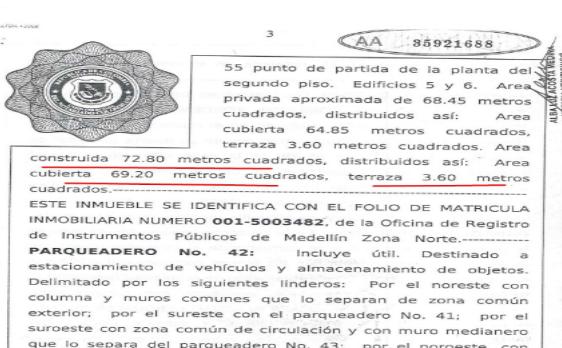
PiscinasCJ



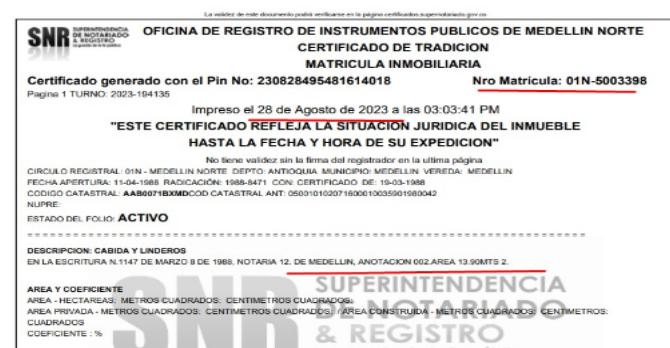
PiscinasCJ



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



# FOTOS

## Áreas o Documentos

### COMPLEMENTACIONES:

ADQUIRIO LA SOCIEDAD PROMOTORA EL CORTIJO LTDA. EL INMUEBLE OBJETO DE REGULAMIENTO, ASILAS EDIFICACIONES POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO, COMO CONSTA EN EL NÚMERO PRIMERO DE LA PRESENTE. COMPLEMENTACION PARÁGRAFO: POR LA ESCRITURA # 2916 OFI. 98 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOT. 16 DE MED. REGISTRADA EL 14 DE SEPT. DEL MISMO AÑO, PROMOTORA "EL CORTIJO LTDA." HIZO DECLARACIONES DE LOTE, ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRÍCULA DEL NUEVO SISTEMA # 001-0486831, QUE A SU VEZ ES SOMETIDA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA PRESENTE.

ESCRITURA 1. ADQUIRIO PROMOTORA EL CORTIJO LTDA., EN MAYOR EXTENSION, POCO COMPA A LAS SOCIEDADES INVERSIONES CONINSA LTDA.-INCONINSA LTDA. E INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LTDA.-INUBERCO LTDA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2916 DE 28 DE AGOSTO DE 1987 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-0110237. 2. ADQUIRIERON LAS SOCIEDADES INVERSIONES CONINSA LTDA.-INCONINSA LTDA E INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LIMITADA-INUBERCO LIMITADA, POR COMPRA A LIBARDO LOPEZ RESTREPO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1038 DE 23 DE MARZO DE 1993 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-0110237. 3. ADQUIRIERON LAS SOCIEDADES INVERSIONES CONINSA LTDA.-INCONINSA LTDA E INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LIMITADA-INUBERCO LIMITADA, POR COMPRA A LIBARDO LOPEZ RESTREPO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4256 DE 03 DE OCTUBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE FEBRERO DEL AÑO 1996 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-0110237. 4. ADQUIRIO MARIA DE BEUT, OTROS DERECHOS, POR REMATE DE DERECHOS DE ALVARO Y MANUEL HUMBERTO FERRER ARCLA, SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DICTADA EL 20 DE ABRIL DE 1965 POR EL JUZGADO 2.C. DEL CT.O DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 7 DE MAYO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-0110237.

### DIRECCION DEL INMUEBLE:

Tipo Predio: URBANO  
2) CALLE 68 B # 95 - 38 INT. 0217 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 68-B 85-38 SEGUNDO PISO APTO 217 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECLARO

### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

## Áreas o Documentos



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 01N-5003482

Página 1 TURNO: 2023-194134

Impreso el 28 de Agosto de 2023 a las 03:03:41 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.

CIRCULO REGISTRAL 01N - MEDELLIN NORTE: DPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN  
CODIGO CATASTRAL: AAB0971CBH0000 CATASTRAL ANT.: 0500101020716000100359610200017  
NUPRI:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y UNDERS

SUPERINTENDENCIA  
NOTARIADO  
& REGISTRO

la guarda de la fe pública

EN LA ESCRITURA N.1147 DE MARZO 8 DE 1988, NOTARIA 12, DE MEDELLIN, ANOTACION 002 AREA 72.820 MT5 Z.

AREA Y COEFICIENTE:

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO LA SOCIEDAD PROMOTORA EL CORTIJO LTDA. EL INMUEBLE OBJETO DE REGULAMIENTO, ASILAS EDIFICACIONES POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO, COMO CONSTA EN EL NÚMERO PRIMERO DE LA PRESENTE.

PARA ESTATUTARIA DEDICADA DENTRO LA ESPERITA Y APLICAR A LA PRESENTE, SE HA REGISTRADO EL 14 DE

## 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.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## 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

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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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, 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-1020419359**



PIN de Validación: ab3b0a67



<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



PIN de Validación: ab3b0a67



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



Teléfono: 3208530201

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**

**ab3b0a67**

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 siete (07) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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