



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-70582448

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ALBERTO GUZMÁN SOSSA			FECHA VISITA	22/01/2024
NIT / C.C CLIENTE	70582448			FECHA INFORME	26/01/2024
DIRECCIÓN	APARTAMENTO 201 2 PISO MANGA DE DON EZEQUIEL			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Urb. Santa Bárbara			REMODELADO	
CIUDAD	Santa Barbara			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jose Arcesio Gómez Grajales				
NUM. ESCRITURA	3 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA	03/01/2014
CIUDAD ESCRITURA	Santa Barbara	DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	0567-9010000700190054901020003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Sin información				

M. INMOB.	N°
023-18724	Apto. 201

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en un edificio de tres niveles, dos apartamentos por piso en la Urbanización Santa Bárbara. Es una zona residencial con acceso peatonal, cerca de la vía principal que va hacia Medellín. Tiene acceso a comercio, cerca al Parque Principal del Municipio, buen equipamiento y comercio en general.

Al inmueble se llega así: , CALLE 51 # 58-48

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefacción	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,667,920

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,667,920

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no percedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendón

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
Perito Actuante  
C.C: 98635223  
RAA: AVAL-98635223

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 6 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:  
**horizontal:** 2594 DEL 30-08-2012 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**Acuerdo 12 DE 09 DE OCTUBRE 2018**

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.2	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	58.2	AVALUO	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.8	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.2	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.8	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.8

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

APARTAMENTO 201 2 PISO MANGA DE DON EZEQUIEL | Urb. Santa Bárbara | Santa Barbara | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2594, fecha: 30/08/2012, Notaría: 11 y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Regular	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	58.20	M2	\$1,746,000.00	96.17%	\$101,617,200.00
Area Privada Libre	Area libre	5.8	M2	\$698,400.00	3.83%	\$4,050,720.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$105,667,920</b>
Valor en letras	Ciento cinco millones seiscientos sesenta y siete mil novecientos veinte Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$105,667,920**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en un edificio de tres niveles, dos apartamentos por piso en la Urbanización Santa Bárbara. Es una zona residencial con acceso peatonal, cerca de la vía principal que va hacia Medellín. Tiene acceso a comercio, cerca al Parque Principal del Municipio, buen equipamiento y comercio en general. Al inmueble se llega así: , CALLE 51 # 58-48 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Es una zona residencial, con acceso peatonal, cerca a la vía principal que va desde Santa Bárbara a Medellín. Cerca al Parque Principal.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2594, Fecha escritura: 30/08/2012, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 6 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina sencilla con mesón en baldosín, baño anchapado con cabina en acrílico.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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; se utiliza el siguiente (s) método(s)**:

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. Santa Bárbara	1	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$1,940,000.00	3196190118
2	Apto. Amagá	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$	0	\$	\$1,778,333.33	3148884385
3	Apto. Santa Bárbara	2	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$	0	\$	\$1,763,636.36	Mercado libre
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,746,000.00
2	3	65	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,778,333.33
3	10	58	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,763,636.36
	<b>11 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,762,656.56</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$16,188.92</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.92%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,778,845.48</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$103,528,807.00</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,746,467.65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$101,644,416.97</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$101,617,200.00</b>		

## Observaciones:

Las ofertas son tomadas en le mismo Municipio

## Enlaces:

1.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cuatro-esquinas/santa-barbara/7801904>2.-[https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3191-4f0ab202f89b-9651-be250ac-f68a?age=1&cos=681\\_sec=1&l\\_pr=281\\_pvic=b272e1be-37e2-4c2b-a7be-69696959efda](https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3191-4f0ab202f89b-9651-be250ac-f68a?age=1&cos=681_sec=1&l_pr=281_pvic=b272e1be-37e2-4c2b-a7be-69696959efda)3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1382383625-se-casa-segundo-piso-y-parte-de-tercero-con-posibilidad-de-ampliacion--JM#position=29&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=ee5804cb-bd15-46da-ad64-4de087ef1874](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1382383625-se-casa-segundo-piso-y-parte-de-tercero-con-posibilidad-de-ampliacion--JM#position=29&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ee5804cb-bd15-46da-ad64-4de087ef1874)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

APARTAMENTO 201 2 PISO MANGA DE DON EZEQUIEL | Urb.  
Santa Bárbara | Santa Barbara | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

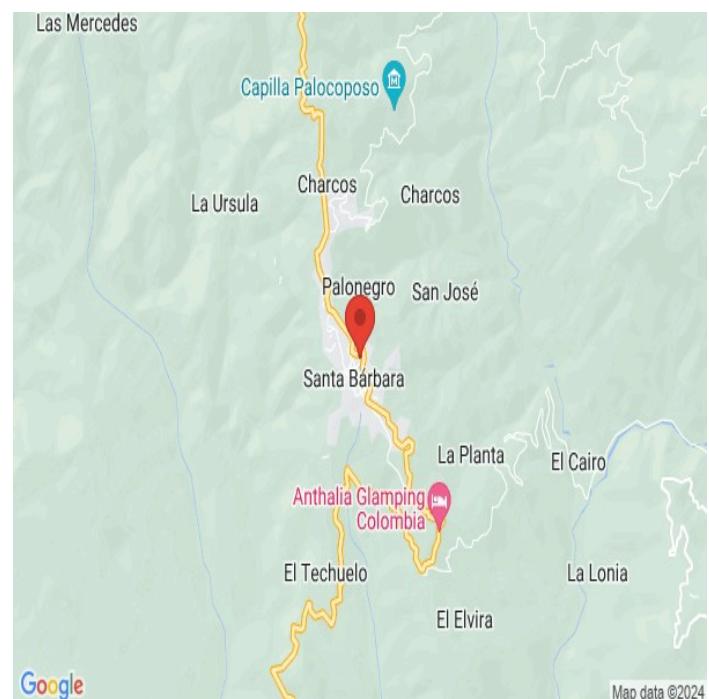
**Latitud:** 5.8760550

**Longitud:** -75.5664600

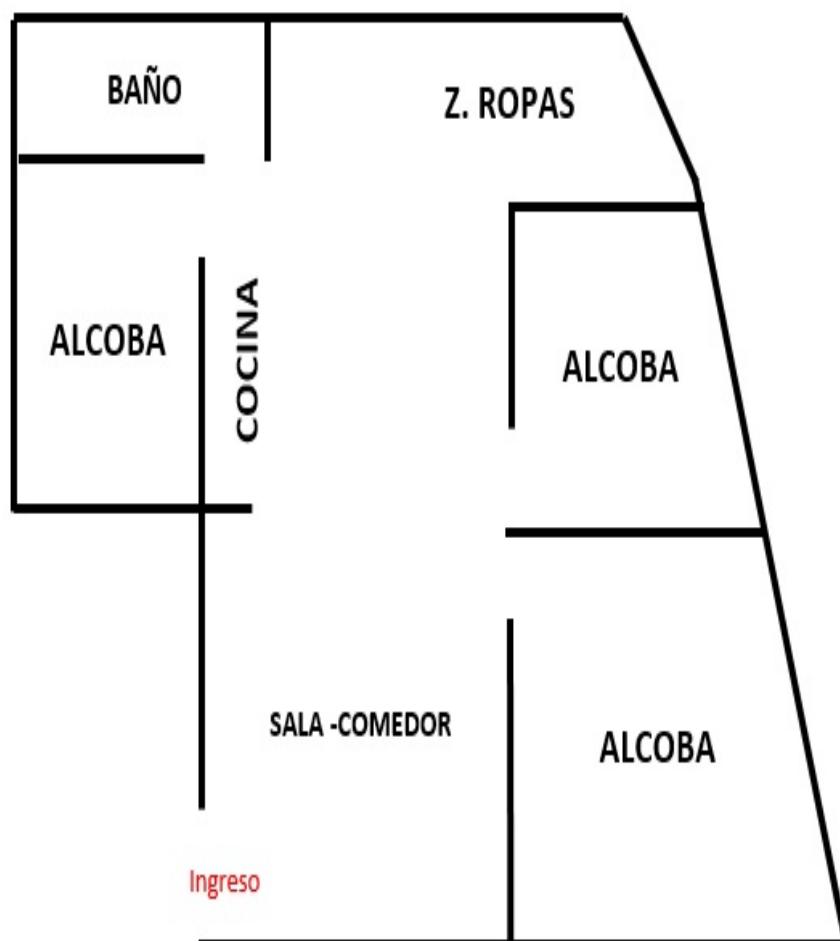
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 52' 33.7974''

**Longitud:** 75° 33' 59.256''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



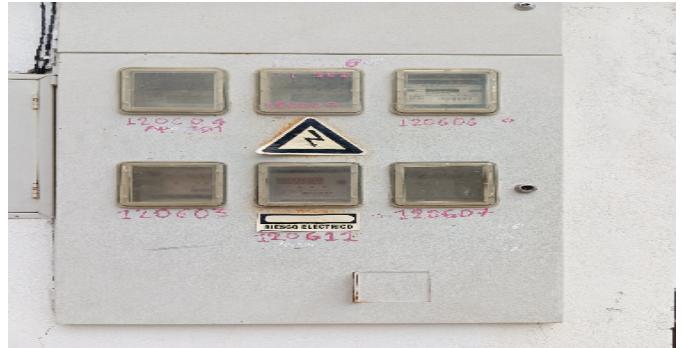
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



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.

**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 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

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, 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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 él 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-70582448



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA BARBARA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240105259287359086

Nro Matrícula: 023-18724

Pagina 1 TURNO: 2024-023-1-26

Impreso el 5 de Enero de 2024 a las 11:57:56 AM

**"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: 023 - SANTA BARBARA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SANTA BARBARA VEREDA: SANTA BARBARA

FECHA APERTURA: 05-09-2012 RADICACIÓN: 740 CON: ESCRITURA DE: 30-08-2012

CODIGO CATASTRAL: 056790100000700190054901020003COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 201, SEGUNDO PISO UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA BARBARA PUNTO DENOMINADO MANGA DE DON EZEQUIEL CON UN AREA TOTAL DE 64.00 METROS CUADRADOS: 58,20 CONSTRUIDOS Y 5.80 LIBRES. CUYOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA N 2594 DEL 30 DE AGOSTO DE 2012 DE LA NOTARIA ONCE DE MEDELLIN

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

**COEFICIENTE : %**

#### **COMPLEMENTACIONES**

ADQUIRIO ELKIN JAIR QUIRAMA GRAJALES EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: UN LOTE POR COMPRA A LUIS ERNESTO VILLEGAS BEDOYA SEGUN ESCRITURA N 1564 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2011 DE LA NOTARIA CATORCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011 EN EL FOLIO 023-0004379 - ADQUIRIO LUIS ERNESTO VILLEGAS BEDOYA POR COMPRA A PIELES Y DERIVADOS S.A. 'PIDESA' SEGUN ESCRITURA N 141 DEL 7 DE FEBRERO DE 1998 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 1998 EN EL FOLIO 023-0004379 - ADQUIRIO PIELES Y DERIVADOS S.A. 'PIDESA' POR COMPRA A ALMACENADORA DE CUEROS LIMITADA 'ALCUR' SEGUN ESCRITURA N 1619 DEL 12 DE JUNIO DE 1987 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DE 1987 EN EL FOLIO 023-0004379---- Y EL OTRO LOTE LO ADQUIRIO ELKIN JAIR QUIRAMA GRAJALES POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE LETICIA DUQUE DE BLANDON SEGUN ESCRITURA N 89 DEL 2 DE FEBRERO DE 2012 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 2012 EN EL FOLIO 023-0005693 --- ADQUIRIO LETICIA DUQUE DE BLANDON POPR COMPRA A CARLINA VILLADA DE PEREZ SEGUN ESCRITURA N 449 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1968 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA REGISTRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1968 ACTUALMENTE EN EL FOLIO 023-005693-- LUEGO POR ESCRITURA N 2594 DEL 30 DE AGOSTO DE 2012 DE LA NOTARIA ONCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2012, ELKIN JAIR QUIRAMA GRAJALES, HIZO DECLARACIONES DE ENGLOBE DE LOS DOS LOTES ANTERIORES, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA N 023-00018721

DIRECCION DE INMUEBLES

**Tipo Predio: URBANO**

#### 1) APARTAMENTO 201 2 PISO MANGA DE DON EZEQUIEL

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

023 18721

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-02-2012 Radicación: 160

Doc: ESCRITURA 113 DEL 11-03-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA

VALOR ACTO: \$20,000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA DOS LOTES



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA BARBARA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240105259287359086

Nro Matrícula: 023-18724

Página 2 TURNO: 2024-023-1-26

Impreso el 5 de Enero de 2024 a las 11:57:56 AM

#### "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

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

DE: QUIRAMA GRAJALES ELKIN JAIR

A: ATEHORTUA ARTEAGA ARTURO DE JESUS

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 740

Doc: ESCRITURA 2594 DEL 30-08-2012 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: QUIRAMA GRAJALES ELKIN JAIR CC# 15339364

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-023-6-167

Doc: ESCRITURA 381 DEL 13-02-2013 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA DOS LOTES

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

DE: ATEHORTUA ARTEAGA ARTURO DE JESUS CC# 8215764

A: QUIRAMA GRAJALES ELKIN JAIR CC# 15339364

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-023-6-169

Doc: ESCRITURA 383 DEL 13-02-2013 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: QUIRAMA GRAJALES ELKIN JAIR CC# 15339364

A: ATEHORTUA ARTEAGA ARTURO DE JESUS CC# 8215764 X

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 08-01-2014 Radicación: 2014-023-6-3

Doc: ESCRITURA 3 DEL 03-01-2014 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ATEHORTUA ARTEAGA ARTURO DE JESUS CC# 8215764

A: GOMEZ GRAJALES JOSE ARCESIO CC# 15332988 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

Superintendencia de Notariado y Registro La guarda de la fe pública

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2021 Fecha: 18-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA BARBARA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240105259287359086**

**Nro Matrícula: 023-18724**

Página 3 TURNO: 2024-023-1-26

Impreso el 5 de Enero de 2024 a las 11:57:56 AM

**"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

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: 2024-023-1-26      FECHA: 05-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
MARTHA LUCIA RAMIREZ CUERVO  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública