



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-8016531

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	CESAR AUGUSTO TRUJILLO AVENDAÑO		FECHA VISITA	16/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	8016531		FECHA INFORME	23/08/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 111 34B-30 INT 0201		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2		EDAD (AÑOS)	32 años
BARRIO	Veinte de Julio San Javier		REMODELADO	
CIUDAD	Medellín		OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO			
IDENTIFICACIÓN	21429294			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Cristina del Rosario Rios Zapata					
NUM. ESCRITURA	277 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	22	FECHA 09/03/1994		
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO						
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD						

M. INMOB.	Nº
001-581982	Apartamento 201

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 111 # 34B - 30 apartamento (201) en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas, balcón y zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: Áreas tomadas de la escritura pública suministrada, se liquida el área privada de 49.66 m<sup>2</sup>, área libre de patio 3.28 m<sup>2</sup>.

**Inmueble ubicado en:** Vía peatonal en el Barrio Veinte de Julio San Javier del Municipio de Medellín

**Al inmueble se llega así:** Carrera 111, calle 34B.

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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

## VALOR COMERCIAL \$ COP 108,903,495

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,903,495

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294  
RAA: AVAL-21429294



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:  
**horizontal:** Escritura 688 DEL 16/03/1992 NOT. 20 DE MEDELLIN  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT-Acuerdo 48 de 2014.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CLT	M2	51.69	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	47124000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.66	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	51.69
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.28			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 111 34B-30 INT 0201 | Veinte de Julio San Javier | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 668, fecha: 16/03/1992, Notaría: 20 y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si NO

**Impacto Ambiental**

Aire: Basura: Ruido:  
 NO NO NO

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

**Comentarios de estructura**

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.

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	Segundo piso 201	51.69	M2	\$2,067,500.00	98.13%	\$106,869,075.00
Area Privada	Patio interior	3.28	M2	\$620,250.00	1.87%	\$2,034,420.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$108,903,495</b>
Valor en letras	Ciento ocho millones novecientos tres mil cuatrocientos noventa y cinco Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$108,903,495  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**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 NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**Entorno:** El sector de Veinte de Julio San Javier, donde se encuentra ubicado el inmueble, cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. **IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS**, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 668, Fecha escritura: 16/03/1992, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamentos son normales pisos en baldosa, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.

**-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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 108 CALLE 38 SAN JAVIER	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,473,958.33	3158356668
2	CARRERA 105 CALLE 40 SAN JAVIER	2	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	0	\$	0	\$	\$2,177,777.78	3152736265
3	CARRERA 115A CALLE 42 SAN JAVIER	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,250,000.00	302 6040101
4	CARRERA 104 CALLE 42 SAN JAVIER	5	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$	0	\$	\$1,960,000.00	304 6121268
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 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	30	48	48	1	1.0	1.0	1.0	0.85	0.85	\$2,102,864.58
2	35	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,068,888.89
3	30	57	57	0.95	1.0	1.0	1.0	1	0.95	\$2,137,500.00
4	35	60	60	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$1,960,000.00
	<b>32 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,067,313.37</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$76,830.32</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.72%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,144,143.69</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$110,830,787.09</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,990,483.05</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$102,888,068.84</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$106,869,075.00</b>		

## Observaciones:

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

## Enlaces:

1-<https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10750043>2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1369605>3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1405486833-venta-de-apartamento-en-medellin-ba-nro-som-pav-1-16-polyand-client-search-item&position=2&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=93efff59-dd3c-4551-b4db-f1c3da74e40](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1405486833-venta-de-apartamento-en-medellin-ba-nro-som-pav-1-16-polyand-client-search-item&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=93efff59-dd3c-4551-b4db-f1c3da74e40)4-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1459859029-vendo-apartamento-en-san-javier-la-oma-cerca-a-la-via-el-mor-14-medialuna-client-search-nordic&position=10&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=93efff59-dd3c-4551-b4db-f1c3da74e40](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1459859029-vendo-apartamento-en-san-javier-la-oma-cerca-a-la-via-el-mor-14-medialuna-client-search-nordic&position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=93efff59-dd3c-4551-b4db-f1c3da74e40)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 111 34B-30 INT 0201 | Veinte de Julio San Javier | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

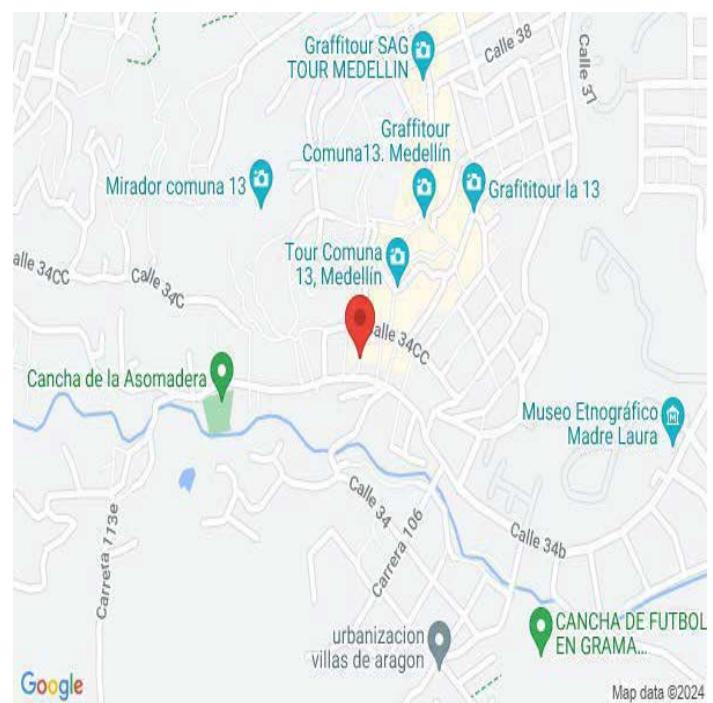
Latitud: 6.247038

Longitud: -75.622715

### COORDENADAS (DMS)

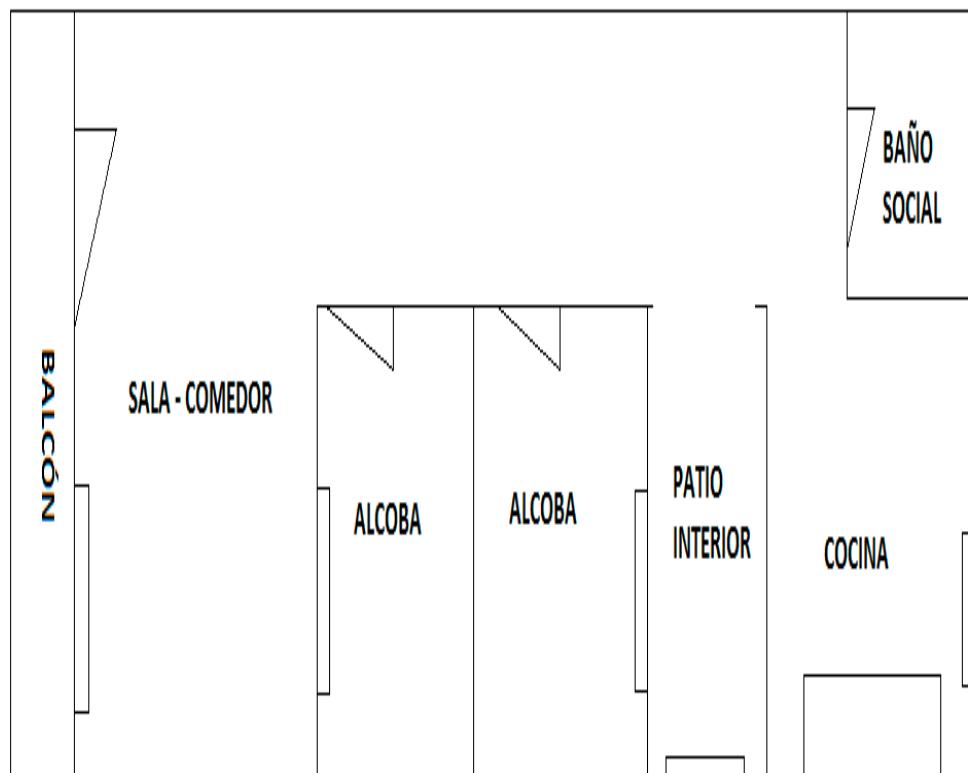
Latitud: 6° 14' 49.3362''

Longitud: 75° 37' 21.7734''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



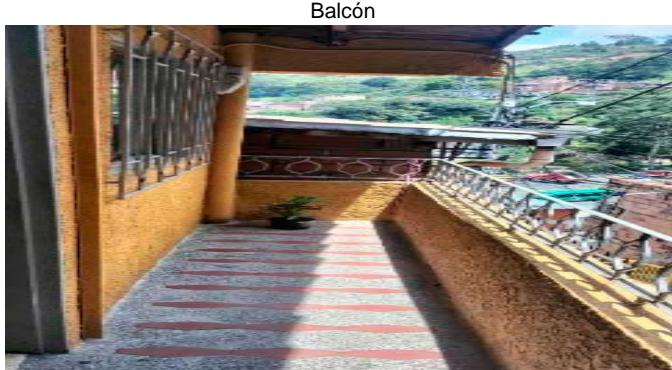
Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General



## 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-8016531



PIN de Validación: a7e30a3b

<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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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  
25 Jul 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  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: a7e30a3b



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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**

a7e30a3b

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 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 SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240313940190975773

Nro Matrícula: 001-581982

Página 1 TURNO: 2024-110642

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 12:28:50 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 01-04-1992 RADICACIÓN: 1992-16749 CON: DOCUMENTO DE: 16-03-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB0030SNNCCOD CATASTRAL ANT: 050010104131300210004901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Y LINDEROS DEL DOCUMENTO ADJUNTO. ESCRITURA 668 DEL 16-03-92 DE LA NOTARIA 20. DE MEDELLIN. AREA TOTAL: 51.69 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %



#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: RAMON ELADIO BEDOYA JARAMILLO, EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO, POR COMPRA A ORLANDO DE JESUS ESTRADA SANCHEZ, POR ESCRITURA #726 DE 24 DE ABRIL DE 1987 DE LA NOTARIA 18. DE MED., REGISTRADA EL 3 DE JUNIO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO 001-223016. ADQUIRIO: ORLANDO ESTRADA SANCHEZ, POR COMPRA A ANA DE J. ALVAREZ VDA. DE ALVAREZ, POR ESCRITURA #267 DE 20 DE FEBRERO DE 1980, NOTARIA 7. DE MED., REGISTRADA EL 11 DE MARZO SIGUIENTE EN EL FL. DE MATRICULA ANTES ANOTADO. ADQUIRIO ANA DE J. ALVAREZ VDA. DE ALVAREZ, EN MAYOR EXTENSION, POR PARTICION CELEBRADA CON BERNARDO ALVAREZ ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA NRO. 1.691, DE 31 DE AGOSTO DE 1.976, DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN. REGISTRADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0133859.-ADQUIRIERON BERNARDO ALVAREZ ALVAREZ Y ANA ALVAREZ VDA. DE ALVAREZ, EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE PARTICION, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUCIO DE SUCESION DE MANUEL SALVADOR ALVAREZ AGUDELO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 9 DE MAYO DE 1.973, REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS, EL 6 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0031571.-ADQUIRIO EL CAUSANTE MANUEL SALVADOR ALVAREZ AGUDELO EN MAYOR EXTENSION, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO, EN 1.923 Y 1.946.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 111 # 34B - 30 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 111 34B-30 SEGUNDO PISO, APTO: 201

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 223016

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-04-1992 Radicación: 1992-16749

Doc: ESCRITURA 668 del 16-03-1992 NOTARIA 20. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL-REGLAMENTO

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

Certificado generado con el Pin No: 240313940190975773

Nro Matrícula: 001-581982

Página 2 TURNO: 2024-110642

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 12:28:50 PM

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

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

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

DE: BEDOYA JARAMILLO RAMON ELADIO

CC# 70121274 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-04-1992 Radicación: 1992-16749

Doc: ESCRITURA 668 del 16-03-1992 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$285,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BEDOYA JARAMILLO RAMON ELADIO

A: BEDOYA JRAMILLO JUAN CARLOS

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-1994 Radicación: 94 18441

Doc: ESCRITURA 277 del 09-03-1994 NOTARIA 22. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ANOTACION ANTERIOR EN CUANTO AL NOMBRE DE UN ADQUIRENTE

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

DE: ECEHVERRY AGUDELO ROSA OLIVA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-04-1994 Radicación: 94 18441

Doc: ESCRITURA 277 del 09-03-1994 NOTARIA 22. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

E: BEDOYA JRAMILLO JUAN CARLOS

DE: ECEHVERRY AGUDELO ROSA OLIVA

A: RIOS ZAPATA CRISTINA DEL ROSARIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-2020 Radicación: 2020-62637

Doc: OFICIO 8125-2020 del 24-02-2020 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PREDIAL. RDO.1000608920

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111 TESORERIA

A: RIOS ZAPATA CRISTINA DEL ROSARIO

CC# 43049019 X HEREDEROS

DETERMINADOS E INDETERMINADOS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-03-2021 Radicación: 2021-15162

Doc: OFICIO CC 54877 del 25-02-2021 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

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

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

Certificado generado con el Pin No: 240313940190975773

Nro Matrícula: 001-581982

Página 3 TURNO: 2024-110642

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 12:28:50 PM

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

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

A: RIOS ZAPATA CRISTINA DEL ROSARIO

CC# 43049019 X HEREDEROS

DETERMINADOS E INDETERMINADOS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4183 Fecha: 13-10-2011  
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: C2014-315 Fecha: 28-01-2014  
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: 11-06-2022  
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-  
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: 2024-110642 FECHA: 13-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL

FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCIONVerificar  
autenticidad del

Impreso el 27 de Junio de 2024 a las 02:35:18 PM

No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2024-36282 se calificaron las siguientes matriculas:

581982

**558**

Nro Matricula: 581982

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MEDELLIN ZONA SUR

No CATASTRO: AAB0030SNNC

MUNICIPIO: MEDELLIN

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

TIPO PREDIO: URBANO

## DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 111 34B-30 SEGUNDO PISO, APTO: 201

2) CARRERA 111 # 34B - 30 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 18-06-2024 Radicacion: 2024-36282 Valor Acto: \$ 47,124,000.00

Documento: ESCRITURA 558 DEL: 09-05-2024 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RIOS ZAPATA CRISTINA DEL ROSARIO 43,049,019

A : GUTIERREZ RIOS Zaida Vanessa 43,904,406 X

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

El Interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 27 de Junio de 2024 a las 02:35:18 PM

Funcionario Calificador ABOGA131

El Registrador - Firma

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA