



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 111 34B-30 INT 0201	
Barrio	Veinte de Julio San Javier	
Ciudad	Medellín	
Departamento	Antioquia	
Propietario	Cristina del Rosario Rios Zapata	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CESAR AUGUSTO TRUJILLO AVENDAÑO

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 **Cristina del Rosario Rios Zapata** ubicado en la CARRERA 111 34B-30 INT 0201 Veinte de Julio San Javier, 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 \$108,903,495.00 pesos m/cte (Ciento ocho millones novecientos tres mil cuatrocientos noventa y cinco).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$108,903,495

Valor en letras

Ciento ocho millones novecientos tres mil cuatrocientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
 RAA Nro: AVAL-21429294
 C.C: 21429294

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,913,000	Valor del avalúo en UVR	108,903,495.00
Proporcional	0	108,903,495	Valor asegurable	108,903,495
% 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			
Observación	<p>General: 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 ropa. 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 m², área libre de patio 3.28 m² 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.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.</p>			

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.

Código	LRCAJA-80165 31	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CESAR AUGUSTO TRUJILLO AVENDAÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8016531	Teléfono	3232842073
Email	cesartrujillo6531@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Cristina del Rosario Rios Zapata				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43049019	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 111 34B-30 INT 0201				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Veinte de Julio San Javier	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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 ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y agua con sus respectivos contadores instalados.</p> <p>NOTA: Áreas tomadas de la escritura pública suministrada, se liquida el área privada de 49.66 m², área libre de patio 3.28 m²</p> <p>Inmueble ubicado en: Vía peatonal en el Barrio Veinte de Julio San Javier del Municipio de Medellín</p> <p>Al inmueble se llega así: Carrera 111, calle 34B.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 2		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
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 VALORADA	M2	51.69
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.28			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 688 DEL 16/03/1992 NOT. 20 DE MEDELLIN</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT-Acuerdo 48 de 2014.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
277	EscrituraDePropiedad	09/03/1994	22	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-581982	13/03/2024			Apartamento 201

Observación

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

Observación

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	668		Fecha escritura	16/03/1992	
Notaria escritura	20		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

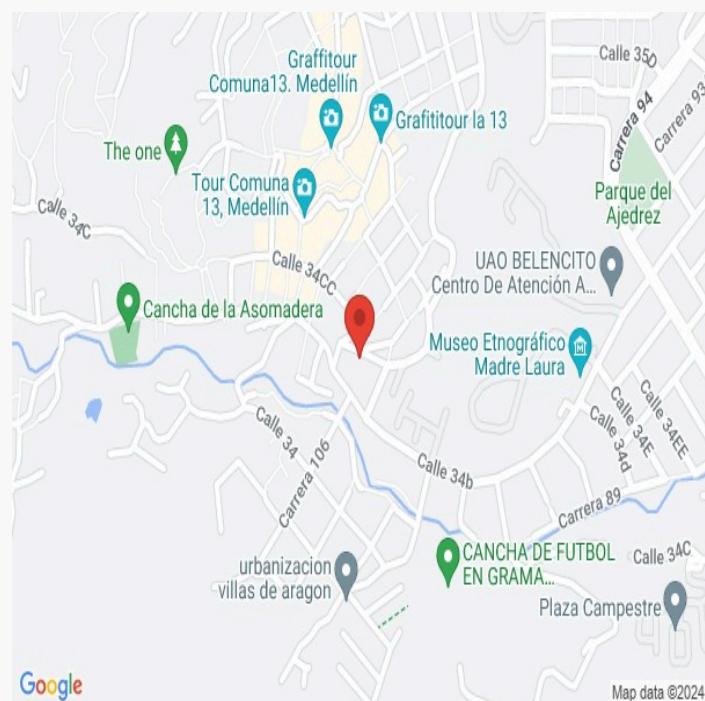
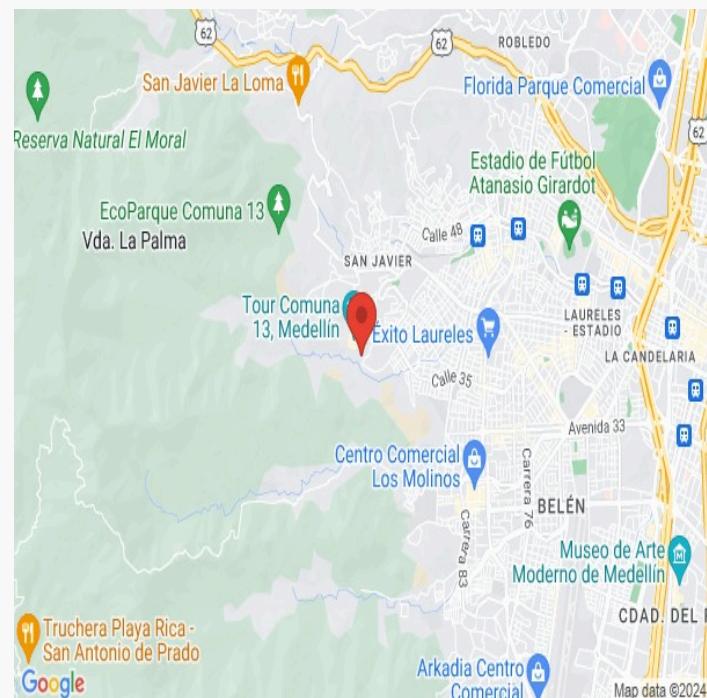
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	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	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.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.247038
GEOGRAFICAS : 6° 14' 49.3362''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.622715
GEOGRAFICAS : 75° 37' 21.7734''

#	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
Del inmueble		Piso 2		.	.	0			0		

#	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
	32 años									
									PROMEDIO	\$2,067,313.37
									DESV. STANDAR	\$76,830.32
									COEF. VARIACION	3.72%

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

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.fincaraz.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-barrio-san-javier-1Mpolycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=93eff59-4d3c-4551-b4db-ff1c3da74e40](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1405486833-venta-de-apartamento-en-medellin-barrio-san-javier-1Mpolycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=ite&tracking_id=93eff59-4d3c-4551-b4db-ff1c3da74e40)4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1459859029-vendo-apartamento-en-san-javier-la-loma-cerca-a-la-va-al-mar-1Mpolycard_client=search-nordic&position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=93eff59-4d3c-4551-b4db-ff1c3da74e40

Plano

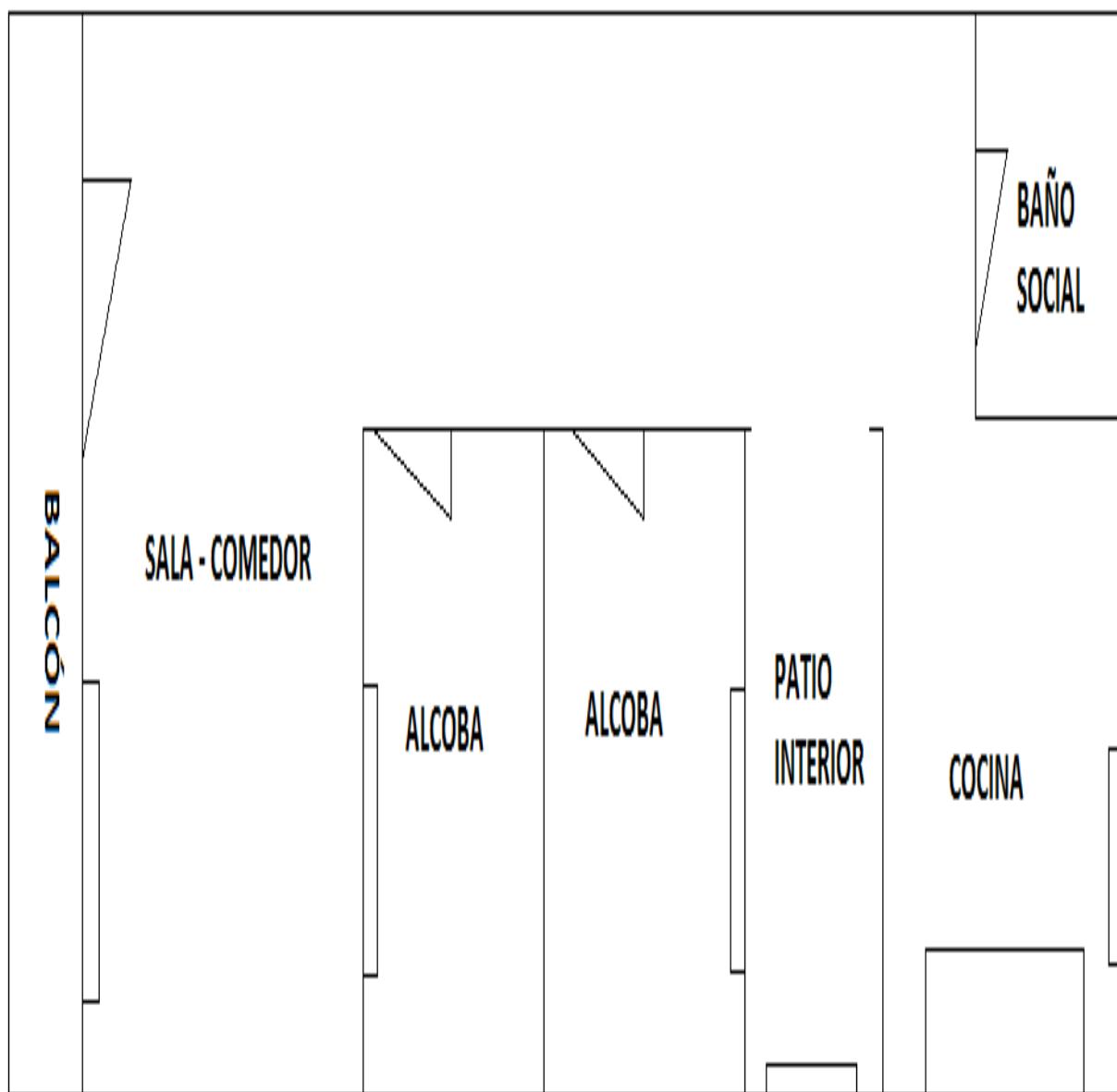


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Guardarropa 1



Baño Social 1



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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-8016531



PIN de Validación: a7e31a3b



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 avalador 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: a7e30a3b



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.

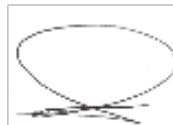
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación debe 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 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 : %



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

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 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 INSCRIPCION



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