



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057587136

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDISSON FABIAN BOHADA MUNEVAR		FECHA VISITA	03/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1057587136		FECHA INFORME	05/12/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 40 # 47 - 39 INT. 1202		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Bombona		REMODELADO	
CIUDAD	Medellín		OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO			
IDENTIFICACIÓN	21429294			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MAURICIO ALBERTO CARDONA ARIAS					
NUM. ESCRITURA	1755 Escritura De NOTARIA	Dieciseis	FECHA	28/12/2006		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Antioquia			
CIUDAD ESCRITURA	Medellín					
CEDULA CATASTRAL	050010103101500130027901120002					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO ORION III P.H					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	175000	VRxM2 3249.77		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.851%					

M. INMOB.	N°
001-827635	INT. 1202

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 40 # 47-39 Apartamento (1202) Edificio Orion III P.H. Con dos torres de quince pisos, cuatro apartamentos por piso, portería 24 horas, cuenta con salón social, parque infantil. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas con closet, baño privado, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 53.85 M<sup>2</sup> áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

**Inmueble ubicado en:** El barrio Bombona del Municipio de Medellín

**Al inmueble se llega así:** Por la Carrera 40, calle 47

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	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 499,483,197

VALOR ASEGURABLE \$ COP 499,483,197

## 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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-05 15:22:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 48 DEL 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.85	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	53.85	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	129976000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.85	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	53.85

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 40 # 47 - 39 INT. 1202 | Bombona | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2795 , fecha: 25/10/2002, Notaría: Tercera y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
<b>Nivel de equipamiento</b>	
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	400-500
Estacionamientos	100-200
Areas verdes	100-200
Zonas recreativas	300-400

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno
<b>Sector</b>	
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	15
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
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	2002

## 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	Apartamento 1202	53.85	M2	\$4,637,727.00	100.00%	\$249,741,598.95
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$249,741,598</b>
Valor en letras	Doscientos cuarenta y nueve millones setecientos cuarenta y un mil quinientos noventa y ocho Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	6					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 Bombona 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: 2795 , Fecha escritura: 25/10/2002, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 175000, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, 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 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	CARRERA 36 CALLE 49A BOMBONA MEDELLIN	10	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	0	\$	\$4,490,909.09	312 8665330
2	CARRERA 36 CALLE 49A BOMBONA MEDELLIN	13	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$4,663,636.36	324 5338891
3	CARRERA 40 # 47-39 EDIFICIO ORION III	11	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$	0	\$	\$4,836,363.64	6045166060
4	CARRERA 36 CALLE 48 BOMBONA MEDELLIN	9	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	0	\$	0	\$	\$4,560,000.00	315 3280850
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 12</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	21	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,490,909.09
2	19	61	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,663,636.36
3	21	61	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,836,363.64
4	20	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,560,000.00
<b>22 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,637,727.27</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$150,249.56</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.24%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,787,976.84	<b>TOTAL</b>	\$257,832,552.67
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,487,477.71	<b>TOTAL</b>	\$241,650,674.57
VALOR TOTAL		\$249,741,598.95		

Observaciones:

## Enlaces:

1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-275580872-venta-apartamento-centro- JM#polycard\\_client=search-nordic&position=8&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=605d5299-4b5-411f-80b8-30d8c485988](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-275580872-venta-apartamento-centro- JM#polycard_client=search-nordic&position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=605d5299-4b5-411f-80b8-30d8c485988)2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512457355-apartamento-en-venta-centro-bombona- JM#polycard\\_client=search-nordic&position=7&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=d1ecbc10-3759-4d55-a12a-3c47fb636fb](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512457355-apartamento-en-venta-centro-bombona- JM#polycard_client=search-nordic&position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d1ecbc10-3759-4d55-a12a-3c47fb636fb)

3.-PROPIA EN SITIO

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2650581556-apartamento-en-venta-bombona-medellin-antioquia- JM#polycard\\_client=search-nordic&position=14&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=a3d8e0-3d54-492a-5886-4972b7198d23](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2650581556-apartamento-en-venta-bombona-medellin-antioquia- JM#polycard_client=search-nordic&position=14&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a3d8e0-3d54-492a-5886-4972b7198d23)

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 40 # 47 - 39 INT. 1202 | Bombona | Medellín | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

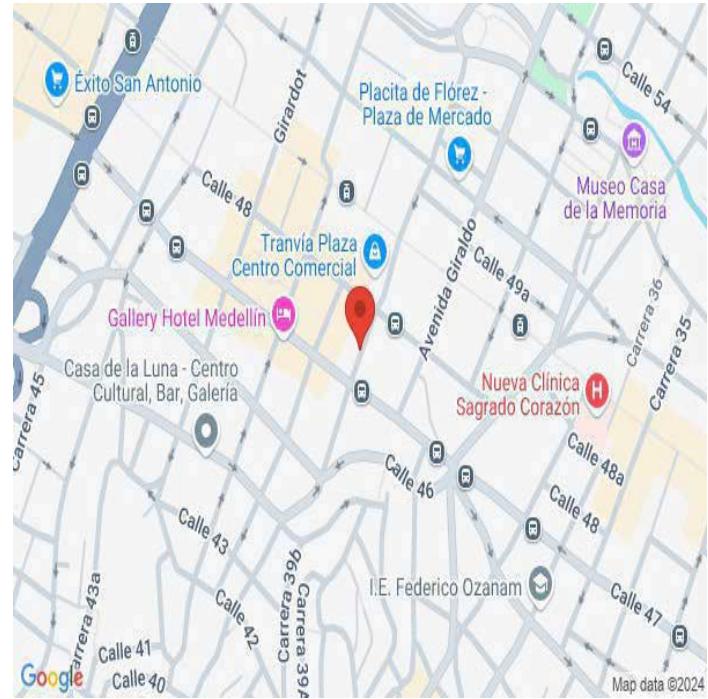
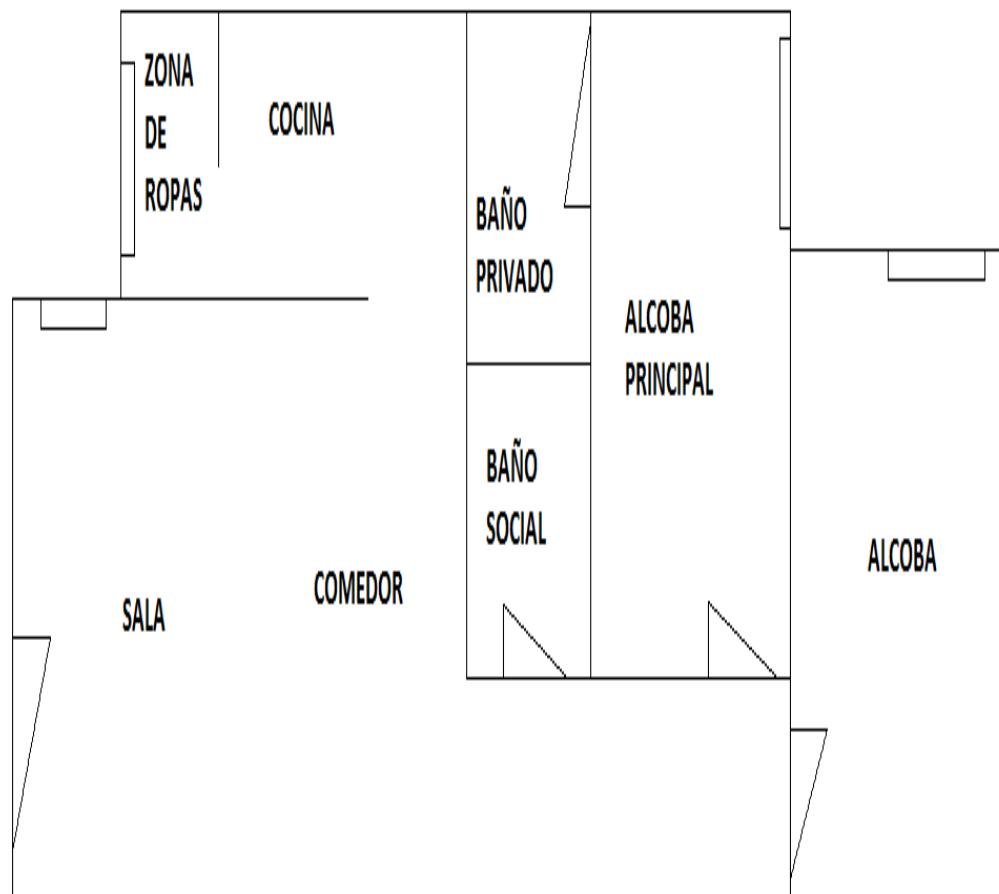
Latitud: 6.243655

Longitud: -75.561758

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 6° 14' 37.158''

Longitud: 75° 33' 42.3282''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Guardarropa 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



## FOTOS General

Salón Social-CJ



## 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 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 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-1057587136**



PIN de Validación: ab270a4e



<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: ab270a4e



<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**

**ab270a4e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Noviembre 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: 2411288718104755645

**Nro Matrícula: 001-827635**

Pagina 1 TURNO: 2024-493805

Impreso el 28 de Noviembre de 2024 a las 01:57:03 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: 21-11-2002 RADICACIÓN: 2002-62693 CON: ESCRITURA DE: 15-11-2002

CODIGO CATASTRAL: AAB0044EKZCCOD CATASTRAL ANT: 050010103101500130027901120002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2795 de fecha 25-10-2002 en NOTARIA 3 de MEDELLIN APARTAMENTO 1202 con area de 53.85 M2 con coeficiente de 0.851503% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ACTUALIZACION DE

NOMENCLATURA SEGUN ESCRITURA 1861 DEL 08-06-2005 NOTARIA 11 DE MEDELLIN ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN ESCRITURA  
1861 DEL 08-06-2005 NOTARIA 11 DE MEDELLIN

#### AREA Y COEFICIENTE

**AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:**

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

CLÁUDRADOS

### **COEFICIENTE · %**

#### **COMPLEMENTACIONES**

ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIADAD HORIZONTAL EN DOS LOTES ASI:- AMPARO DE JESUS GOMEZ CASTA/O UN LOTE POR COMPRA A MARTHA LUZ TAMAYO CUARTAS SEGUN ESCRITURA 1480 DE 19-04-95 NOTARIA 1 DE MEDELIN,REGISTRADA EL 02-05-95 EN EL. FOLIO DE MATRICULA 001-0010264.-ADQUIRIO MARTHA LUZ TAMAYO CUARTAS POR RESOLUCION DE CONTRATO CON MARTHA LIGIA VELASQUEZ DE PATI/O SEGUN ESCRITURA 3678 DE 28-07-92 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-07-92 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0010264.- ADQUIRIO MARTHA LIGIA VELASQUEZ DE PATI/O POR COMPRA A MARTHA LUZ TAMAYO CUARTAS SEGUN ESCRITURA 2437 DE 24-10-91 NOTARIA 8 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 28-11-91 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-010264.-ADQUIRIO MARTHA LUZ TAMAYO CUARTAS POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.--Y EL OTRO LOTE JAIRO ROJAS GONZALEZ Y JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA. POR COMPRA A JOHN JAIRO GALLEGQ ECHEVERRI SEGUN ESCRITURA 887 DE 24-07-2002 NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-08-2002 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0210683.-ADQUIRIO JOHN JAIRO GALLEGQ ECHEVERRI POR COMPRA A CONGREGACION DE HERMANAS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS SEGUN ESCRITURA 5496 DE 30-10-1998 NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-01-99 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0210683.-ADQUIRIO LA CONGREGACION DE HERMANAS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS POR COMPRA A GABRIEL CARO URREGO SEGUN ESCRITURA 3661 DE 23-08-79 NOTARIA 6 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 14-09-79 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0210683 ES DECIR ANTES DE LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.-PARAOGRAFO: POR ESCRITURA 2795 DE 25-10-2002 NOTARIA 3 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 15-11-2002 AMPARO DE JESUS GOMEZ CASTA/O,JAIRO ROJAS GONZALEZ Y JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA FORMULARON DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE DE LOS PREDIOS CON MATRICULAS 001-0010264 Y 001-0210683 DANDO ORIGEN AL PREDIO CON MATRICULA 001-0827538 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

3) CARRERA 40 # 47 - 39 INT. 1202 (DIRECCION CATASTRAL )

2) CARRERA 40 #47-39

1) CARRERA 40 47-35/45 EDIFICIO ORION III P.H. APARTAMENTO 1202

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411288718104755645

Nro Matrícula: 001-827635

Página 3 TURNO: 2024-493805

Impreso el 28 de Noviembre de 2024 a las 01:57:03 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: GOMEZ CASTA/O AMPARO DE JESUS

CC# 43403517

A: JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA

X

A: ROJAS GONZALEZ, JAIRO

CC# 2905076 X

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 20-05-2004 Radicación: 2004-31507

Doc: ESCRITURA 1160 del 10-05-2004 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: MONTA/EZ FLOREZ JORGE

CC# 5566197

DE: ROJAS GONZALEZ, JAIRO

CC# 2905016 X

DE: TIRADO PLATA CLAUDIA PATRICIA

CC# 63347807

DE: JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA

NIT# 8902072797X

A: BETANCUR OSORIO DARWIN ORLANDO

CC# 3556850 Y/O

A: BETANCUR VANEGAS MARY LUZ

CC# 43166034 Y/O

A: HENAO BETANCUR MARIA EUGENIA

CC# 43206556

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 19-11-2004 Radicación: 2004-75398

Doc: ESCRITURA 2757 del 12-11-2004 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE DESAFECTACION DE HIPOTECA, ESCRITURA 1160 DEL 10-05-2004, ANOTACION 06, LIBERA ESTE Y OTROS.

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

DE: BETANCUR OSORIO DARWIN ORLANDO

CC# 3556850

DE: BETANCUR VANEGAS MARY LUZ

CC# 43166034

DE: HENAO BETANCUR MARIA EUGENIA

CC# 43206556 C.C. 43.206.556

A: ROJAS GONZALEZ, JAIRO

CC# 2905016 X

A: JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA

NIT# 8902072797X

**ANOTACION:** Nro 008 Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-46549

Doc: ESCRITURA 1861 del 08-06-2005 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$26,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ROJAS GONZALEZ, JAIRO

CC# 2905016

DE: JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA

NIT# 8902072797

A: CARDONA RIVERA ANIBAL

CC# 637409 X

**ANOTACION:** Nro 009 Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-46549



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411288718104755645**

**Nro Matrícula: 001-827635**

Página 4 TURNO: 2024-493805

Impreso el 28 de Noviembre de 2024 a las 01:57:03 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

Doc: ESCRITURA 1861 del 08-06-2005 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: CARDONA RIVERA ANIBAL

CC# 637409 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-07-2005 Radicación: 2005-46549

Doc: ESCRITURA 1861 del 08-06-2005 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARDONA RIVERA ANIBAL

CC# 637409 X

**A: FAVOR DE SU ESPOSA Y SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 30-09-2005 Radicación: 2005-63562

Doc: ESCRITURA 1996 del 23-09-2005 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000,000

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: BETANCUR OSORIO DARWIN ORLANDO

DE: BETANCUR VANEGAS MARY LUZ

DE: HENAO BETANCUR MARIA EUGENIA CC# 43206556

**A: JORGE MONTA/EZ Y CIA LTDA.**

**A: MONTA/EZ FLOREZ JORGE** CC# 5566197

**A: ROJAS GONZALEZ JAIRO**

**A: TIRADO PLATA CLAUDIA PATRICIA** CC# 63347807

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 11-09-2007 Radicación: 2007-65158

Doc: ESCRITURA 1755 del 28-12-2006 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARDONA RIVERA ANIBAL

CC# 637409 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-09-2007 Radicación: 2007-65158

Doc: ESCRITURA 1755 del 28-12-2006 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411288718104755645

Nro Matrícula: 001-827635

Página 5 TURNO: 2024-493805

Impreso el 28 de Noviembre de 2024 a las 01:57:03 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: CARDONA RIVERA ANIBAL

CC# 637409

A: CARDONA ARIAS MAURICIO ALBERTO

CC# 98521419 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4185 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: 29-01-2014  
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: 2024-493805 FECHA: 28-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA  
REGISTRADORA PRINCIPAL



ARCHIVO: LRCAJA-1057587136

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1057587136
	<b>Hash documento:</b>	7be296a46e
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-05 13:26:03

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 762884	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.114.53.52   2024-12-05 15:22:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

