IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

INFORME DE AVALUO

OFICINAS 802 – 803 - 806
EDIFICIO TEQUENDAMA PH

CARRERA 49 # 52-61

MUNICIPIO DE MEDELLÍN

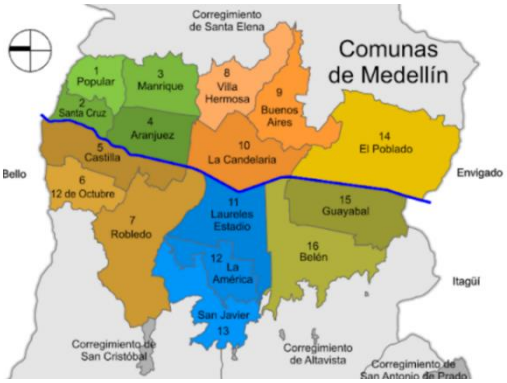
MAYO DE 2025

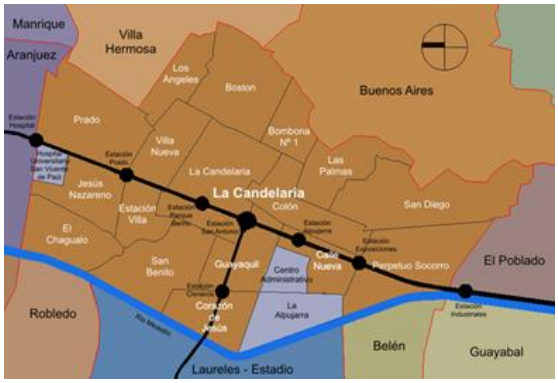
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

INFORME DE AVALÚO
INMUEBLE
OFICINAS 802-803-806
EDIFICIO TEQUENDAMA
CARRERA 49 # 52 – 61
Municipio de Medellín.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Dirección:
Inmuebles, unidos entre si, ubicados en el piso 8, del Edificio Tequendama, construido en el lote 24, manzana 51, barrio 19 – La Candelaria, comuna 10, La Candelaria, Carrera 49 # 52-61, zona centro del Municipio de Medellín.





1.2 Propietario:
Municipios Asociados del Valle de Aburra MASA.

1.3 Clase de Inmueble:
Se trata de 3 inmuebles integrados en un solo gran inmueble con uso de oficinas.

1.4 Vecindario:
El sector, centro de la ciudad, presenta mezcla de usos, entre los que se destacan el comercial, de servicios, oficinas. Se destaca la cercanía de edificios tradicionales como el Edificio Coltejer, El edificio Bermora, El Edificio La Lonja; de Pasajes Comerciales como El Astoria, El Unión Plaza, EL Palace Junín, La Zona Peatonal de Junín, etc. Cercanía al Catedral Metropolitana del parque Bolívar y la Iglesia La Candelaria.

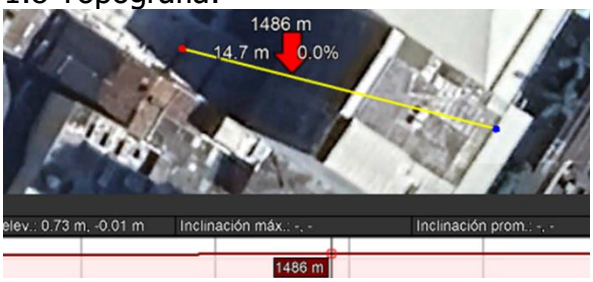
1.5 Vías de Acceso
Al sitio se accede directamente por el pasaje Astoria, Peatonal, que tiene ingreso por la Carrera Junín, vía peatonal y la Carrera Palace, vía unidireccional de sur a norte, la cual lo comunica con el resto de la malla vial de la ciudad y del Área Metropolitana.

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

1.6 Transporte:
El centro de la ciudad se por muchas líneas de buses y taxis que atienden el mismo, principalmente los que circulan por las carreras 46 (avenida oriental) y calle 52 (La Playa), cerca al lugar se encuentran la estación Parque Berrio del sistema de transporte masivo de Valle de Aburra y la Estación la Playa del sistema Metroplús de la ciudad

1.7 Servicios Públicos:
El sector dispone de servicio de energía, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, televisión por cable con acceso a Internet banda ancha, prestados por las diferentes Empresas que atienden estos servicios, y el servicio de basuras por las empresas públicas de Medellín a través de las empresas varias de Medellín. Es de anotar que el inmueble para poder ser ocupado debe acondicionar nuevamente los servicios públicos.

1.8 Topografía:



El predio donde se levanta la edificación es practicamente plano y tiene una muy leve pendiente que baja de oriente a occidente, y una altura promedio de 1486 metros sobre el nivel del mar.

2. ASPECTO JURÍDICO.

2.1 Títulos Observados:
Municipios Asociados del Valle de Aburra MASA., adquirió los inmuebles por compra a Seguros Tequendama, según escritura 5808 del 30 de octubre de 1970 de la Notaría 3 de Medellín.

Además, los inmuebles están sujetos al régimen de propiedad horizontal, según escritura 3339 del 19 de noviembre de 1965 de la Notaría 7 de Medellín.

Se deja constancia que dentro de este avaluó no se realizó análisis jurídico del inmueble.

2.2 Matrículas Inmobiliarias:
Los inmuebles están identificados con las siguientes matriculas inmobiliarias, CBML, y tienen los siguientes avalúos catastrales:

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CBML	AVALUO CATASTRAL
Oficina 802	01N-222236	10190510024	$82.602.000
Oficina 803	01N-222239	10190510024	$98.954.000
Oficina 809	01N-222166	10190510024	$110.477.000

2.3 Normas y Usos
Se omite su análisis, por ser un predio de destinación especifica, y que en el mediano plazo no tendrá cambio de uso

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 Áreas:
Según información obtenida de los certificados vur el área de los inmuebles es:

INMUEBLE	AREA m^2
Oficina 802	32,47
Oficina 803	39,46
Oficina 809	43,63

3.2 Linderos:
Los linderos de los inmuebles están consignados en la escritura 3339 del 19 de noviembre de 1965 de la Notaría 7 de Medellín.

3.3 Dependencias:
Los inmuebles espacios abiertos para oficina, con tres baños, divisiones en cancelería de madera y vidrio.

El edificio cuenta con servicios comunes de ascensores, portería, baños, etc.

3.4 Antigüedad y Estado de conservación:
Los inmuebles tienen una edad aproximada de 60 años, el estado de conservación de las tres oficinas es deficiente, y para su uso es necesario readecuar al menos servicios públicos, baños y cancelería.

3.5. Acabados:
Los acabados del inmueble son: estructura en concreto reforzado, sistema aporticado; pisos en baldosa común de grano, tableta y cerámica; divisiones al interior en cancelería, y muros en adobe revocados, estucados y pintados; cocineta sencilla con mesón en grano pulido; baños forrados en cerámica; marcos, portón principal, puertas, muebles en madera; Ventanería en aluminio anodizado; fachada del edificio revoque más pintura.

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

4. POLÍTICA DEL AVALÚO

El valor comercial que se le asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación sin consideración alguna, referente a la situación financiera del contratante.

El avalúo practicado, por el método comparativo o de mercado, según resolución 620 de 2008 del Igac corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad de acuerdo a su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres, activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, a excepción, cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros de afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre el valor acá entregado y el de una eventual negociación, lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio efectuado conduce a un "Valor Objetivo" del valor del inmueble, en el "Valor de la Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, la urgencia económica del vendedor o el antojo del comprador, etc., todo lo cual sumado distorsiona a veces en alto porcentaje hacia arriba o hacia abajo el monto del valor comercial.

Definición del método comparativo, de acuerdo a la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Igac de 2008:

"Artículo 1º.- 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."

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

5. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

Influye en la determinación de valores, la ubicación del inmueble dentro de centro de la ciudad, las áreas construidas, su diseño, la edad de la edificación, su lamentable estado de conservación que hace que el porcentaje de negociación sea alto; esto hará que su valor comercial este por debajo del avalúo catastral.

6. COMERCIALIZACIÓN

Por las características y ubicación el inmueble es de una comercialización normal siempre y cuando se haga un alto porcentaje de negociación (mínimo del 30%), dado su estado actual de conservación, para su ocupación se hace necesario al menos una adecuación de servicios públicos, especialmente redes internas de energía y comunicaciones, baño (uno de los tres está en completo desuso), y ajuste de cancelería; se suma a lo anterior, el deterioro del centro de la ciudad, que deja de ser atractivo para el uso de oficinas.

7. CUADRO DE VALORES

7.1 Valor Comercial de los Inmuebles

Inmueble	Área en m^2	Valor ($/m2)	Vr Total
Oficina 802	32,47	$ 2.239.000	$ 72.700.330
Oficina 803	39,46	$ 2.239.000	$ 88.350.940
Oficina 809	43,63	$ 2.239.000	$ 97.687.570
	115,56	Total	$ 258.738.840

Son: Doscientos Cincuenta y Ocho Millones Setecientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Cuarenta Pesos

8. FECHAS

Fecha de visita e informe: Visita Mayo 22 de 2025, Informe Mayo 29 de 2025

Atentamente:



IVAN DARIO RESTREPO EUSSE.
Ingeniero Civil
Matricula de Ingeniero 0520221733 ANT
RAA AVAL 71617511 del ANA
Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín

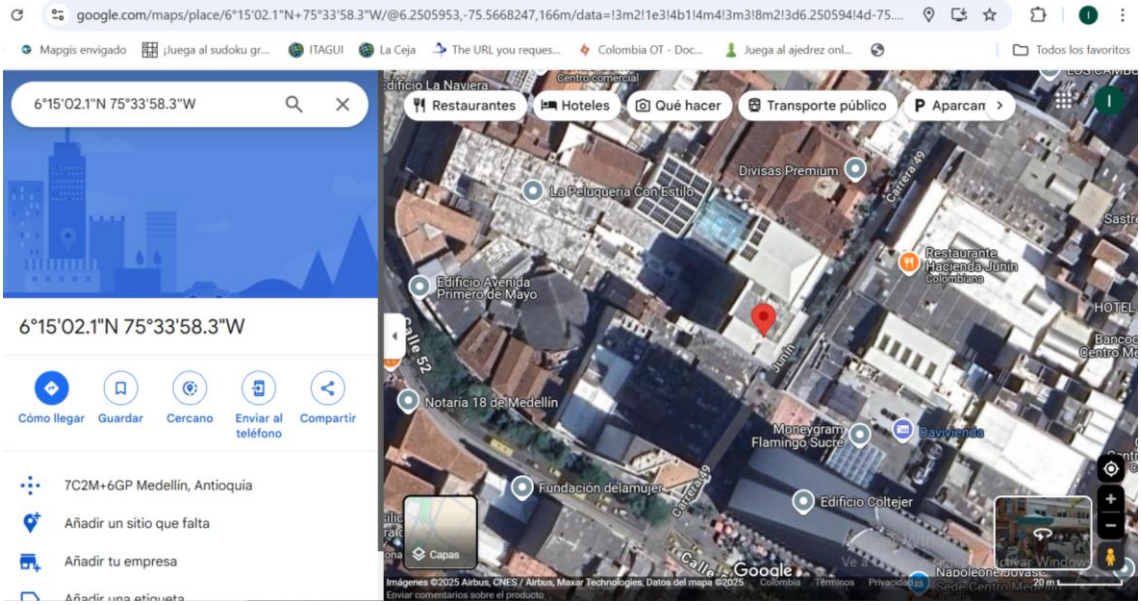
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

Análisis de Datos:

FUENTE	UBICACIÓN	AREA		VR PEDIDO	NEGOCIACION	VR MT CUADRADO
Finca Raíz 8139238	Centro	41,00	M2.	$ 130.000.000	30,0%	$ 2.219.512
Finca Raíz 191423988	Centro	68,00	M2.	$ 220.000.000	30,0%	$ 2.264.706
Finca Raíz 10571577	Centro	47,00	M2.	$ 150.000.000	30,0%	$ 2.234.043
Valor adoptado	$ 2.239.000			**PROMEDIO**		$ 2.239.420
Área				**DESVIACIÓN ESTANDAR**		$ 23.072
Valor Total				**COEFICIENTE DE VARIACIÓN**		1,03%
				LIMITE SUPERIOR		$ 2.262.492
				LIMITE INFERIOR		$ 2.216.348
				COEFICIENTE DE ASIMETRIA		0,99

Coordenadas:



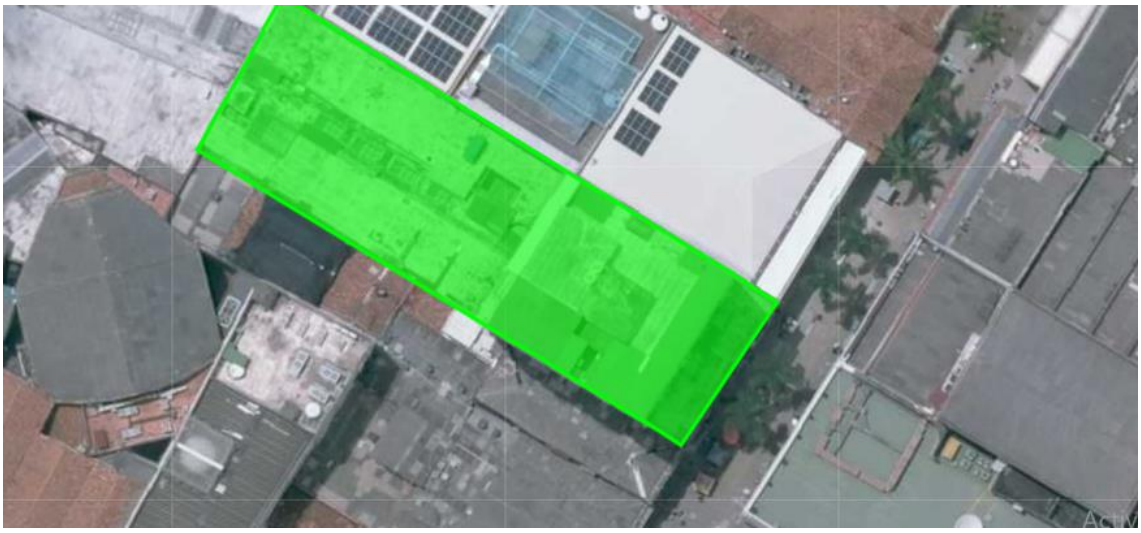
Ubicación:



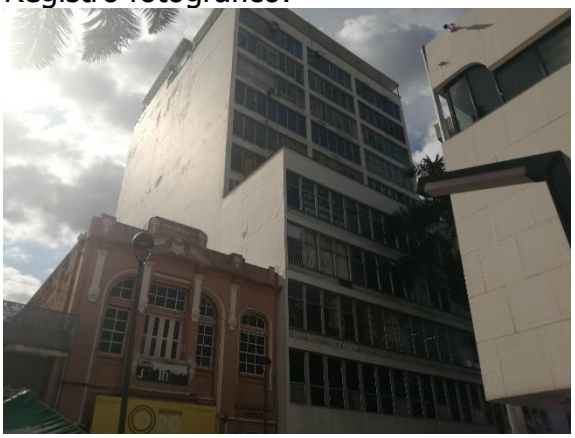
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN





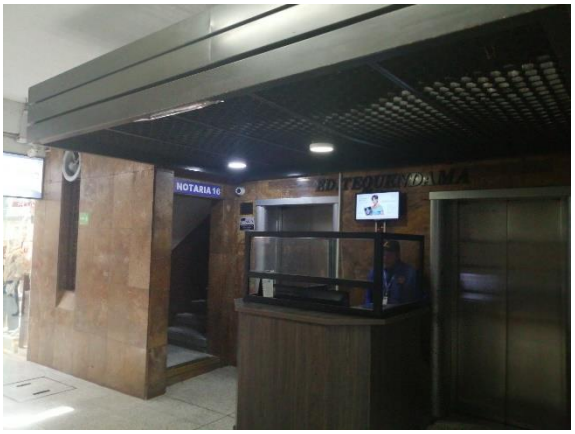
Registro fotográfico:



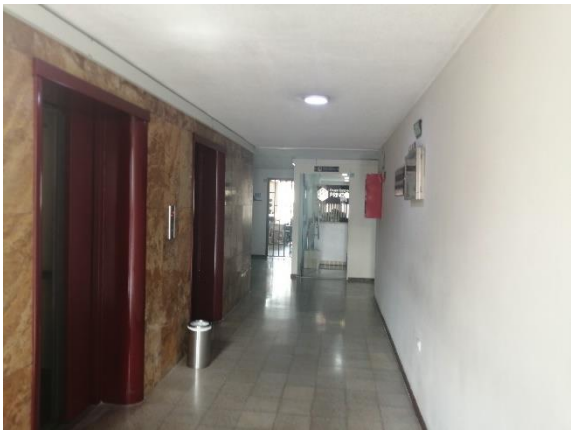


IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

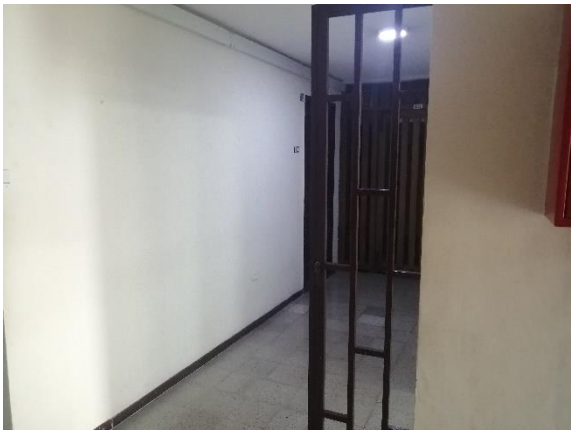






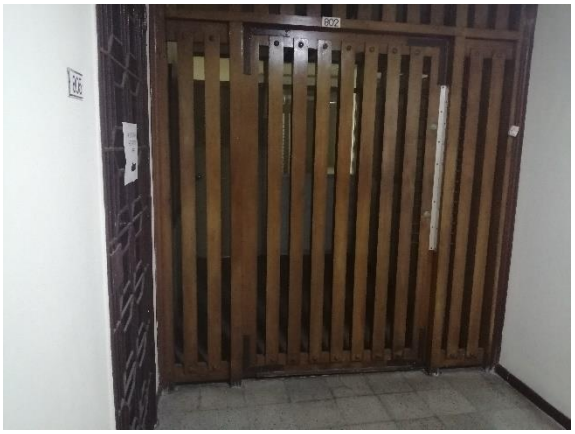






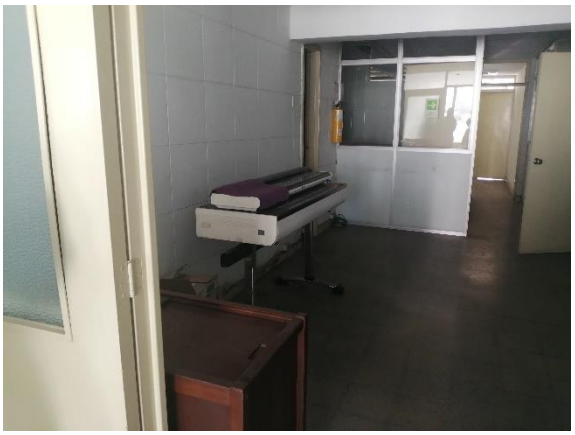
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN









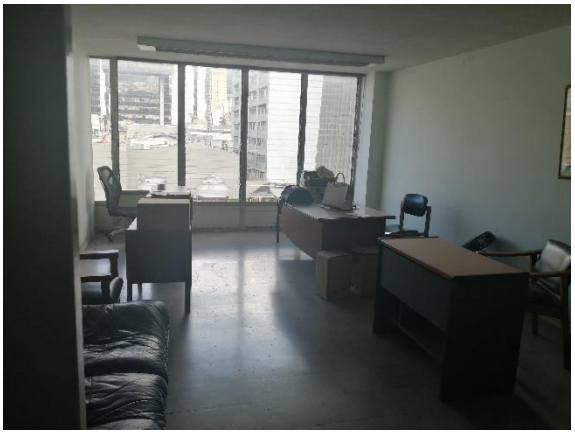


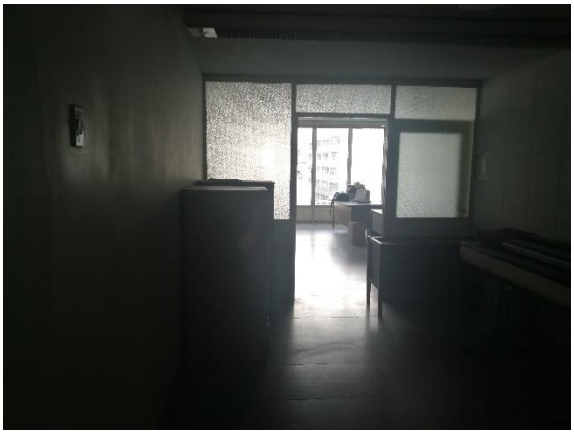


IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN













IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN











IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

Certificación:

PIN de Validación: b3070a87

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARÍO RESTREPO EUSSE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71617511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71617511.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARÍO RESTREPO EUSSE 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**05 Ago 2022**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**05 Ago 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Ago 2022	**Régimen Académico**

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

PIN de Validación: b3070a87

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

PIN de Validación: b3070a87

https://www.raa.org.co

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Ago 2022	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Ago 2022	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Ago 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Ago 2022	**Régimen Académico**

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

PIN de Validación: b3070a87

https://www.raa.org.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción **09 Ago 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción **09 Ago 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción **09 Ago 2022** | Régimen **Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0610, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0400, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS
EMAIL idre2468@gmail.com
TELÉFONO 3104106795 6042657716 3104106795
MEDELLÍN

PIN de Validación: b3070a87

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 66 A # 37 - 16
Teléfono: 3104106795
Correo Electrónico: idre2468@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad EAFIT.
Especialista en Finanzas, Preparación y Evaluación de Proyectos - Universidad de Antioquia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARÍO RESTREPO EUSSE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 71617511.

El(la) señor(a) IVAN DARÍO RESTREPO EUSSE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b3070a87

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal