


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1017167701
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE DAVID PALACIO ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1017167701
DIRECCIÓN	CALLE 32C # 27A - 43 INT. 1302 TORRE 5 ETAPA 5 13 PISO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Loreto
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/04/2023
FECHA INFORME	18/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN GUILLERMO GIRALDO GIRALDO				
NUM.	6613 Escritura De	NOTARIA	Octava	FECHA	21/10/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	050010103091300130022901130002				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES P.H TORRE 5 ETAPA 5				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	2162.16
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.311				

M. INMOB.	N°
AP 1302 TO 5 PISO 13	001-1245623

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 32C # 27A - 43 APARTAMENTO 1302 CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas y zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con un área de 37 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 133,769,985.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,769,985.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD
INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	80
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

ACUERDO 48 DEL 2014.

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.
CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	37	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	80.993.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 32C # 27A - 43 INT. 1302 TORRE 5 ETAPA 5 13 PISO | Loreto | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6829 , fecha: 25/05/2016, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	20
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	94
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 32C # 27A - 43 INT. 1302 TORRE 5 ETAPA 5 13 PISO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 6 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1302 TO 5 PISO 13	37	M2	\$3,615,405.00	100.00%	\$133,769,985.00
TOTALES					100%	\$133,769,985.00

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones setecientos sesenta y nueve mil novecientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL
\$133,769,985.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 32C # 27A - 43 APARTAMENTO 1302 CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARESP.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas y zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con un área de 37 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

El sector de Loreto 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: 6829 , Fecha escritura: 25/05/2016, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 80000, Total unidades: 80, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 20, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 6 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.

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	CALLE 32C 27A-43 URBANIZACIÓN ANTARES	7	\$137,000,000	0.98	\$134,260,000	0	\$0	0	\$0	\$3,628,648.65	3045906232
2	CALLE 32C 27A-43 URBANIZACIÓN ANTARES	16	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,708,108.11	3028288809
3	LORETO LA MILAGROSA	10	\$129,000,000	0.98	\$126,420,000	0	\$0	0	\$0	\$3,416,756.76	3017716115
4	LORETO LA MILAGROSA	23	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,708,108.11	6045819900
Del inmueble		piso 13		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,628,648.65
2	6	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,708,108.11
3		37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,416,756.76
4	6	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,708,108.11
6 años										
									PROMEDIO	\$3,615,405.41
									DESV. STANDAR	\$137,627.82
									COEF. VARIACION	3.81%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,753,033.23	TOTAL	\$138,862,229.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,477,777.59	TOTAL	\$128,677,770.73
VALOR TOTAL	\$133,769,985.00			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10885_archivopdflinks.html

1.-<https://www.espaciourbano.com/ficha.asp?xid=1283501>

2.-https://www.doomos.com.co/de/8224605_apartamento-en-venta-y-o-arriendo-buenos-aires-medellin.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3.-https://www.goplacelit.com.co/inmueble/venta/apartamento/medellin/11220834-venta-apartamento-en-loreto?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/0000003310016673613914767?page=2&pos=10&l_sec=190&l_o_r=2&l_pvide=1d42c907-fce9-4179-b01a-068575c362e8&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU8ZQUIRUEFHRTs

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 32C # 27A - 43 INT. 1302 TORRE 5 ETAPA 5 13 PISO |
Loreto | Medellín | Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.2304895

Longitud: -75.5585811

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 13' 49.7634''

Longitud: 75° 33' 30.8916''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



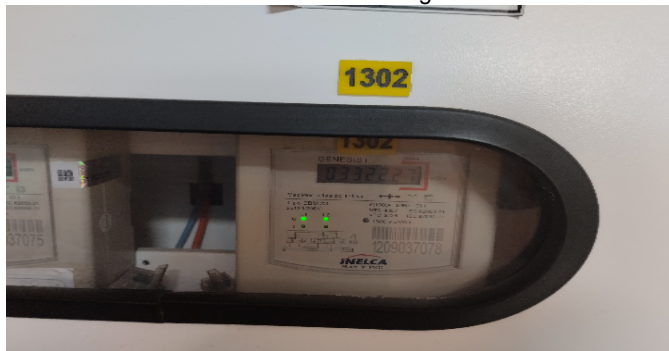
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



AscensorCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Juegos InfantilesCJ



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 --- **Eta**

----- **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 recibido del 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-1017167701



PIN de Validación: b7f20ab3



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 avaluador 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

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com



PIN de Validación: b7f20ab3



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b7f20ab3

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 treinta (30) días del mes de Marzo del 2023 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: 230329354574590407

Nro Matrícula: 001-1245623

Pagina 1 TURNO: 2023-136148

Impreso el 29 de Marzo de 2023 a las 11:08:01 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-07-2016 RADICACIÓN: 2016-51121 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2016

CODIGO CATASTRAL: **AAB0065TEA**COD CATASTRAL ANT: 050010103091300130022901130002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

13 PISO APTO 1302 CON AREA DE 37.00 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 1.311%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6829 DE FECHA 25-05-2016 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO CONSTRUCTORA ARES S.A.S. EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOTE Y CONSTITUCION DE URBANIZACION ASI:ADQUIRIO POR ESCRITURA 3848 DEL 30-03-2012 NOTARIA 15 DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ANTARES , A : CONSTRUCTORA ARES S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 07-05-2012 EN LA MATRICULA 001-728266.ADQUIRIO POR ESCRITURA 9748 DEL 30-08-2011 NOTARIA 15 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: POSADA CARDENAS EDGAR JOHNNY, COVIN S.A., EMPRESA COLOMBIANA DE SERVICIOS, INVERSIONES, INTERVENTORIAS E INGENIERIA S.A.S. (HOY). , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A - FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ANTARES. , REGISTRADA EN EL DIA 12-09-2011 LA MATRICULA 001-728266.ADQUIRIO POR ESCRITURA 4518 DEL 29-04-2010 NOTARIA 15 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: MOLINA VELASQUEZ ORLANDO DE JESUS, A : POSADA CARDENAS EDGAR JOHNNY, COVIN S.A. , CATOBRAS LTDA. , REGISTRADA EL DIA 01-06-2010 EN LA MATRICULA 001-728266, ACLARADA POR LA ESCRITURA 9748 DEL 30-08-2011 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACLARACION EN CUANTO LOS PORCENTAJES QUE ADQUIRIO CADA COMPRADOR, DE: MOLINA VELASQUEZ ORLANDO DE JESUS, POSADA CARDENAS EDGAR JOHNNY, COVIN S.A. , EMPRESA COLOMBIANA DE SERVICIOS, INVERSIONES,INTERVENTORIAS E INGENIERIA S.A.S. (HOY). , REGISTRADA EL DIA 12-09-2011 EN LA MATRICULA 728266.ADQUIRIO POR ESCRITURA 925 DEL 26-03-2007 NOTARIA 20 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: URBANIZACION PANORAMA LTDA. , A : MOLINA VELASQUEZ ORLANDO DE JESUS, REGISTRADA EL DIA 21-12-2007 EN LA MATRICULA 001-728266.1.- ADQUIRIO JOSE DE LA ROCHE Y CIA. HOY URBANIZACION PANORAMA LTDA." EN MAYOR EXTENSION, POR APOORTE (CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) INVERSIONES DE LA ROCHE VELEZ Y CIA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2006 DE 15 DE JUNIO DE 1982 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0285020.2.- ADQUIRIO JOSE DE LA ROCHE Y CIA. "URBNAIZACION PANORAMA LTDA.", EN MAYOR EXTENSION, POR APOORTE (CONSTITUCION DE SOCIEDAD) DE INVERSIONES DE LA ROCHE VELEZ Y CIA., SEGUN ESCRITURA # 2006 DE 15 DE JUNIO DE 1982 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JULIO SIGUIENTE, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0285020.3.- ADQUIRIO INVERSIONES DE LA ROCHE VELEZ Y CIA. S.C.S., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JOSE DE LA ROCHE VELEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 339 DEL 8 DE MARZO DE 1977 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE MAYO SIGUIENTE, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0150395.4.- ADQUIRIO JOSE DE LA ROCHE VELEZ, EN MAYOR EXTENSION, Y EN DOS PORCIONES O LOTES, POR COMPRA A JAIME, LUIS RAFAEL, LUIS FERNANDO, CECILIA BEATRIZ, LUZ ELENA, MARIA INES, Y MARIA TERESA DE J. PALACIO ISAZA, Y LIA PALACIO SIERRA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 442 DEL 6 DE FEBRERO DE 1974 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS 001-0011550, Y 001-0049127.5.- ADQUIRIERON LOS COMUNEROS CITADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO (1960-1963-1964).PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 2006 DE 15 DE JUNIO DE 1982 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0285020, INVERSIONES DE LA ROCHE VELEZ Y CIA. HIZO DECLARACIONES.PARAGRAFO: POR ESCRITURA #2304, DEL 19 DE JUNIO DE 1985, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE JULIO SIGUIENTE, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-0392657, "JOSE LA ROCHE Y CIA. URBANIZACION PANORAMA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230329354574590407

Nro Matrícula: 001-1245623

Pagina 2 TURNO: 2023-136148

Impreso el 29 de Marzo de 2023 a las 11:08:01 AM

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

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

LIMITADA", FORMULO DECLARACIONES SOBRE EL RESTO DEL INMUEBLE. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 4889 DEL 26-09-1997 NOTARIA 20 DE MEDELLIN, DECLARACIONES SOBRE RESTO, DE: URBANIZACION PANORAMA LTDA. , REGISTRADA EL DIA 02-10-1997 EN LA MATRICULA 001-728264 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-728266 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 17478 DEL 23-12-2014 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN RELOTEO DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S., REGISTRADA EL DIA 11-02-2015 EN LA MATRICULA 001-1132185 DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTROS AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1196731 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 6829 DEL 25-05-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE O DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S., REGISTRADA EL DIA 08-07-2016 EN LA MATRICULA 001-1196731 DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTRO AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1245591 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 32C # 27A - 43 INT. 1302 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 32C 27A-43 CONJ. RSIAL ANTARES P.H TORRE 5 ETAPA 5 13 PISO APTO 1302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1245591

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-9717

Doc: ESCRITURA 17478 del 23-12-2014 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO APROBADO POR \$396.000.000 (ESTE Y OTROS)

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

DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S.

NIT# 9003907272 X

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2016 Radicación: 2016-51121

Doc: ESCRITURA 6829 del 25-05-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (V.I.P)

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

DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S.

NIT# 9003907272 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-05-2017 Radicación: 2017-38509

Doc: ESCRITURA 1605 del 23-02-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,595,780

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ESCT.17478 DE 23-12-2014 NOT 15 DE MEDELLIN.ANOT.1

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230329354574590407

Nro Matrícula: 001-1245623

Pagina 3 TURNO: 2023-136148

Impreso el 29 de Marzo de 2023 a las 11:08:01 AM

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

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

DE: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT.890.981.395-1

A: CONSTRUCTORA ARES S.A.S

X NIT.900.390.727-2

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-05-2017 Radicación: 2017-38509

Doc: ESCRITURA 1605 del 23-02-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$48,261,780

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S

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

DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S.

NIT.900.390.727-2

A: ARIAS ARIAS CAROLINA

CC# 1037576489 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-05-2017 Radicación: 2017-38509

Doc: ESCRITURA 1605 del 23-02-2017 NOTARIA QUINCE 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: ARIAS ARIAS CAROLINA

CC# 1037576489 X

A: A FAVOR DEL CONYUGE QUE TENGA O PUEDA LLEGAR A TENER Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-8948

Doc: ESCRITURA 6613 del 21-10-2022 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: ARIAS ARIAS CAROLINA

CC# 1037576489 X

DE: PINZON MIGUEL ALEJANDRO

CC# 75099125

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-8948

Doc: ESCRITURA 6613 del 21-10-2022 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARIAS ARIAS CAROLINA

CC# 1037576489

A: GIRALDO GIRALDO JUAN GUILLERMO

CC# 71731858 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230329354574590407

Nro Matrícula: 001-1245623

Pagina 4 TURNO: 2023-136148

Impreso el 29 de Marzo de 2023 a las 11:08:01 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-5229

Fecha: 13-10-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

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: 2023-136148

FECHA: 29-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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