



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-71634975

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE OCTAVIO ALONSO JIMENEZ GONZALEZ					FECHA VISITA	08/05/2023
NIT / C.C CLIENTE 71634975					FECHA INFORME	10/05/2023
DIRECCIÓN CARRERA 79C # 8 SUR - 50 INT. 1628					DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR Urbano Estrato 3					EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO Rodeo Alto					REMODELADO	
CIUDAD Medellín					OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO Antioquia					TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO Modelo 8-14					USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO valor comercial						
VALUADOR DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO						
IDENTIFICACIÓN 21429294						

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO YEZID JAVIER VELEZ CARVAJAL					M. INMOB.	
NUM. 2198					N°	
ESCRITURA EscrituraPH					INT 1628	
CIUDAD Medellín					001-835280	
ESCRITURA DEPTO						
CEDULA 050010106160900020216901160028						
CATASTRAL						
LICENCIA DE SIN información						
CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL EL RODEO DE SAN SIMÓN 2A ETAPA						
VALOR ADMINISTRACION Tiene						
MENSUALIDAD 186000						
COEFICIENTE DE VRxM2						
COPROPIEDAD 1.023						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de una Casa de tres niveles localizada en la CARRERA 79C # 8 SUR - 50 CASA 1628 CONJUNTO RESIDENCIAL EL RODEO DE SAN SIMÓN 2A ETAPA en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, dos baños social, tres alcobas, estudio, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área privada de 63.71 M² y un área libre de patio de 9.54 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	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 254,743,359.32

VALOR ASEGURABLE \$ COP 254,743,359.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIONES AL DOMINIO: Anotación 8 hipoteca abierta, anotación 9 patrimonio de familia Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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	300
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.33	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	63.71	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.54	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.71	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.71
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.54	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.54

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 79C # 8 SUR - 50 INT. 1628 | Rodeo Alto | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1795, fecha: 23/10/2000, Notaría: 26 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	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

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

	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: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	300
Nº de Sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	80
Estructura	Mixto
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 79C # 8 SUR - 50 INT. 1628

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 20 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	INT 1628	63.71	M2	\$3,851,692.00	96.33%	\$245,391,297.32
Area Privada Libre	Patio interior	9.54	M2	\$980,300.00	3.67%	\$9,352,062.00
TOTALES					100%	\$254,743,359.32

Valor en letras
Doscientos cincuenta y cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil trescientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$254,743,359.32
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/780220230504203046clt.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051015057819ESCRITURA%20202198.pdf>

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

El sector de Rodeo Alto 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: 1795, Fecha escritura: 23/10/2000, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 186000, Total unidades: 300, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 300, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, 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: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 0

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 20 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa 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.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 79C # 8 SUR - 50	2	\$285,000,000	0.97	\$276,450,000	0	\$0	1	\$9,322,000	\$3,609,837.84	322 5896013
2	CALLE 31 CARRERA 89A BELEN LAS MERCEDES	2	\$290,000,000	0.97	\$281,300,000	0	\$0	1	\$9,322,000	\$3,399,725.00	319 7776100
3	CARRERA 79C # 8 SUR - 50	2	\$290,000,000	0.97	\$281,300,000	0	\$0	1	\$9,322,000	\$3,941,710.14	3104913119
4	CARRERA 79C # 8 SUR - 50	2	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	0	\$0	1	\$9,322,000	\$3,413,216.22	3113758530
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	80	74	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,970,821.62
2	20	89	80	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,739,697.50
3	15	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,941,710.14
4	20	80	74	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,754,537.84
	20 años									
								PROMEDIO	\$3,851,691.78	
								DESV. STANDAR	\$121,486.39	
								COEF. VARIACION	3.15%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,973,178.17	TOTAL	\$253,131,181.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,730,205.38	TOTAL	\$237,651,384.92
VALOR TOTAL	\$245,391,297.32			

Observaciones:

Se aprecia positivamente las ofertas en acabados, ya que nuestro inmueble cuenta con mejores acabados.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10990_archivopdflinks.html

1 -https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1377388718-venta-casa-unifamiliar-sector-belen-rodeo-alto-parte-baja-JM#position=3&search_layout=qrid&type=item&tracking_id=1e01fbab-9b13-4d6b-adcb-23701d6c5ebc

2 -https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1057801764-casa-unifamiliar-area-899-m2-altos-del-castillo-ii-entre-las-mercedes-y-las-violetas-JM#position=17&search_layout=qrid&type=item&tracking_id=57f5c2d3-f290-4c94-bc9a-d0318339f602

3 -<https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belen-la-mota/medellin/7929803>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 79C # 8 SUR - 50 INT. 1628 | Rodeo Alto | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

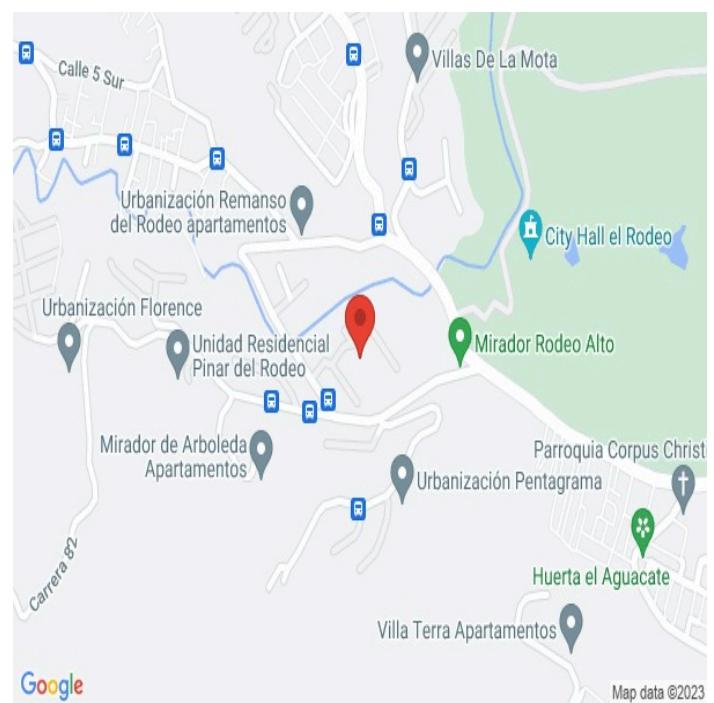
Latitud: 6.2034152

Longitud: -75.6002931

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 12' 12.2934''

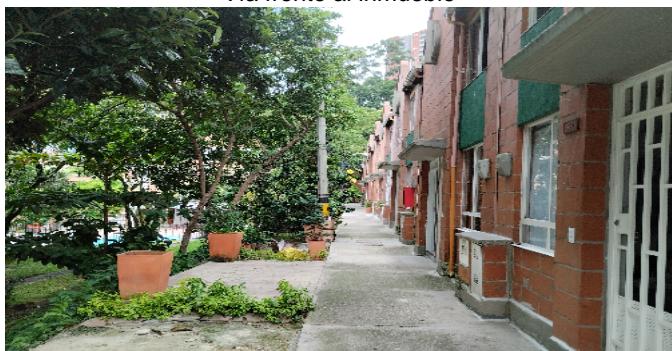
Longitud: 75° 36' 1.0542''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

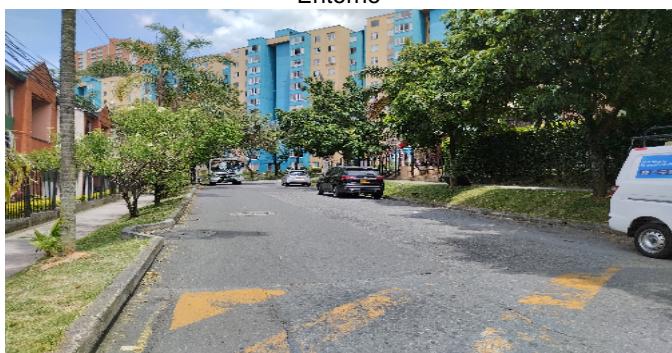
Vía frente al inmueble



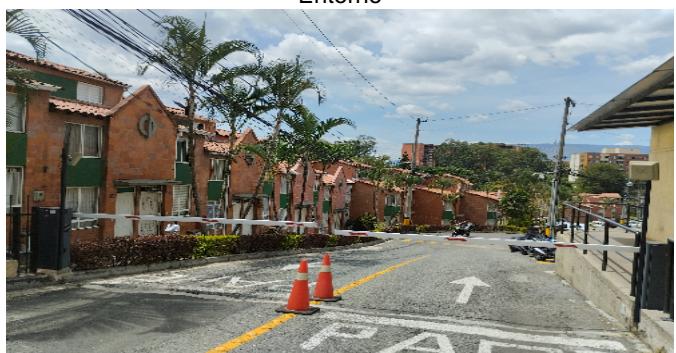
Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas

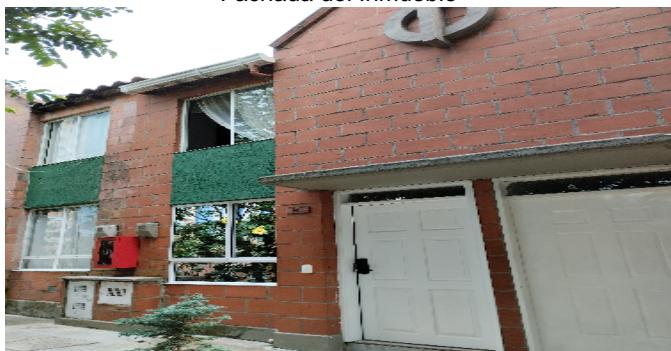


Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior

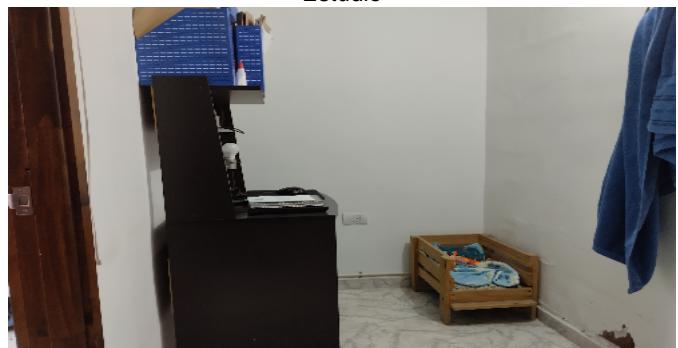


REGISTRO FOTOGRÁFICO

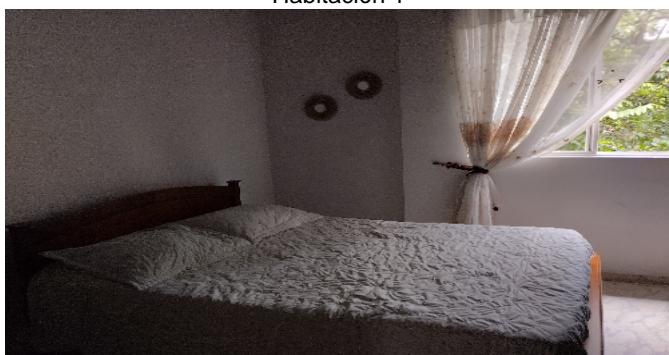
Patio Interior



Estudio



Habitación 1



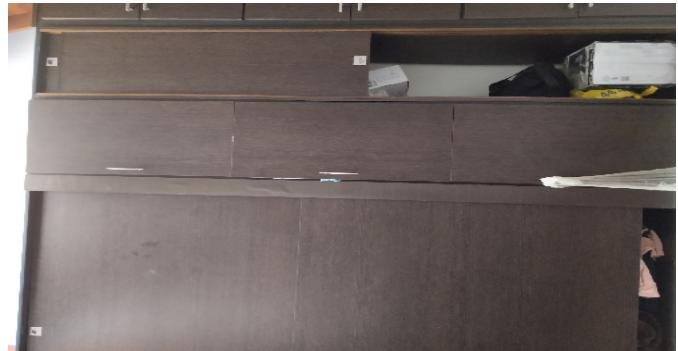
Closet 1



Habitación 2



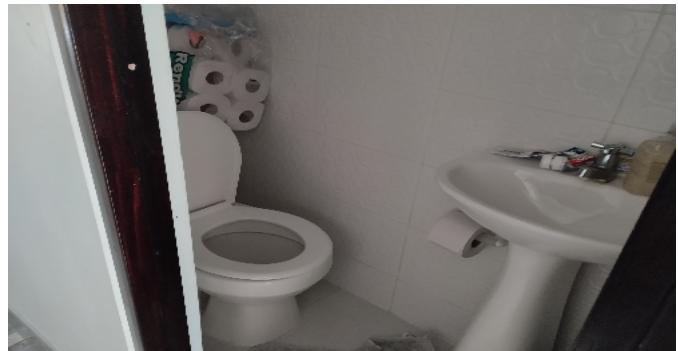
Closet 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 valorar 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-71634975



PIN de Validación: a3bf0a39



<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

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com



PIN de Validación: a3bf0a39



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



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

a3bf0a39

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Mayo 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230424893775711756

Nro Matrícula: 001-835280

Página 2 TURNO: 2023-169845

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 10:24:50 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

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-2000 Radicación: 2000-64246

Doc: ESCRITURA 1795 del 23-10-2000 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. LIMITAC.DOMINIO

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-04-2003 Radicación: 2003-21456

Doc: ESCRITURA 642 del 25-03-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE CREA ESTE.

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

NIT# 8909367383 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-30798

Doc: ESCRITURA 1355 del 27-05-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$50,019,801

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE - ANOTACION 1 (ESTE Y OTROS)

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI", HOY CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

A: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A

NIT# 8909367383 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-54280

Doc: ESCRITURA 2198 del 30-07-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A

NIT# 8909367383

A: VELEZ CARVAJAL YEZID JAVIER

CC# 71727584 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-54280

Doc: ESCRITURA 2198 del 30-07-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0710 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO.

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A

NIT# 8909367383

A: VELEZ CARVAJAL YEZID JAVIER

CC# 71727584 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230424893775711756

Nro Matrícula: 001-835280

Página 3 TURNO: 2023-169845

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 10:24:50 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-54280

Doc: ESCRITURA 2198 del 30-07-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0710 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE ENTREGA.

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A

NIT# 8909367383

A: VELEZ CARVAJAL YEZID JAVIER

CC# 71727584 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-54280

Doc: ESCRITURA 2198 del 30-07-2003 NOTARIA 26 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VELEZ CARVAJAL YEZID JAVIER

CC# 71727584 X

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-54280

Doc: ESCRITURA 2198 del 30-07-2003 NOTARIA 26 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: VELEZ CARVAJAL YEZID JAVIER

CC# 71727584 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-57279

Doc: ESCRITURA 879 del 19-09-2003 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE POR CREACION DE LA TERCERA ETAPA,CAMBIA SU COEFICIENTE.

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-05-2005 Radicación: 2005-27236

Doc: ESCRITURA 1642 del 28-04-2005 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE POR LA ADICION DE LA CUARTA ETAPA VARIAN LOS COEFICIENTES Y SE UNIFIAN REGLASMENTOS.

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600580706

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-08-2005 Radicación: 2005-55927



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230424893775711756

Nro Matrícula: 001-835280

Página 4 TURNO: 2023-169845

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 10:24:50 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

Doc: ESCRITURA 3337 del 19-08-2005 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPAS I, II, III Y IV EN CUANTO INCLUYE E INCORPORA LAS ZONAS VERDES COMUNALES LOTES 5-A Y 6-A CON MATRICULAS 001-883277/78 AL CONJ. RES. EL RODEO DE SAN SIMON P.H., PARA USO Y GOCE DE TODA LA COPROPIEDAD

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

A: CONJUNTO RESIDENCIAL EL RODEO DE SAN SIMON PROPIEDAD HORIZONTAL

(PERSONA JURIDICA)

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-75685

Doc: ESCRITURA 4088 del 29-09-2005 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC. 1642 DEL 28-04-2005 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LOS TITULOS DE ADQUISICION

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

NIT. 8600580706

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-75689

Doc: ESCRITURA 4827 del 11-11-2005 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ANOTACION ANTERIOR, EN CUANTO A CITAR COMPLETAS LAS MATRICULAS DE LA ESC. QUE SE ACLARA

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

DE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-05-2019 Radicación: 2019-31540

Doc: ESCRITURA 451 del 13-03-2019 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO EL ADECUADO MANEJO DE LOS ASUNTOS DE INTERES COMUN, LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL EL RODEO DE SAN SIMON P.H.

NIT# 8110288626

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

ANOTACION 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).

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230424893775711756

Nro Matrícula: 001-835280

Página 5 TURNO: 2023-169845

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 10:24:50 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

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: 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: 4 Radicación: Fecha: 15-06-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 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: 2023-169845 FECHA: 24-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA