



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1041146844

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN FERNANDO HERRERA URIBE			FECHA VISITA	16/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	1041146844			FECHA INFORME	20/06/2023
DIRECCIÓN	CALLE 32C # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL)			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Loreto			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	Desocupado
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	SEBASTIAN DIEZ VARGAS/SALAZAR PALACIO JUAN DAVID			
NUM. ESCRITURA	13641 Escritura de Propiedad	NOTARIA	Quince	FECHA 20/09/2019
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050010103091300130023901200007			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES TORRE 6 ETAPA 6			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	60000	VRxM2 1621.62
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.517			

M. INMOB.	N°
AP 2007 PISO 20	001-1339463

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 32C # 28A - 70 APARTAMENTO (2007) CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES TORRE 6 ETAPA P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas con closet y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: 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.**

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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.	
Integral	Alta NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,692,131.00

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,826,000.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 5 constitución de 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	184
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

ACUERDO 48 DEL 2014. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias.

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	37		AREA	M2	0	
AREA PRIVADA	M2	37		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	83.734.000	
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 # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL) | Loreto | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 10640 , fecha: 30/07/2018, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	23
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	96
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 32C # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL)

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2019

Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 2007 PISO 20	37	M2	\$3,775,463.00	100.00%	\$139,692,131.00
TOTALES					100%	\$139,692,131.00

Valor en letras Ciento treinta y nueve millones seiscientos noventa y dos mil ciento treinta y un Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$139,692,131.00**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

6

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

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en laCALLE 32C # 28A - 70 APARTAMENTO (2007) CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES TORRE 6 ETAPA P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas con closet y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: 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 DEPÓSITO.

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: 10640 , Fecha escritura: 30/07/2018, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 60000, Total unidades: 184, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 23, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 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 ropa: 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 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	URBANIZACION ANTARES LORETO	18	\$157,000,000	0.97	\$152,290,000	0	\$0	0	\$0	\$3,807,250.00	3017716115
2	URBANIZACION BOSQUE VERDE BUENOS AIRES	9	\$149,000,000	0.97	\$144,530,000	0	\$0	0	\$0	\$3,613,250.00	6016310525
3	URBANIZACION ANTARES LORETO	14	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$0	0	\$0	\$3,801,351.35	3158417713
4	URBANIZACION ANTARES LORETO	14	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,880,000.00	3206729266
Del inmueble		piso 20		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,807,250.00
2	4	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,613,250.00
3	4	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,801,351.35
4	4	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,880,000.00
4 años									PROMEDIO	\$3,775,462.84
									DESV. STANDAR	\$113,902.97
									COEF. VARIACION	3.02%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,889,365.81	TOTAL	\$143,906,534.99
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,661,559.86	TOTAL	\$135,477,714.99
VALOR TOTAL		\$139,692,131.00		

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11122_archivopdflinks.html

1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1630630594-apartamento-antares- JMIposition=2&search_layout=gallery&type=item&tracking_id=bde8104b-3e42-4dae-bfd2-26e9f364a9cb

2.-https://casas.miltula.com.co/adform/c78be051-0e12-46f7-8f9f-26e6cde926ea?pagina=2&pos=2&t_sec=190&t_ore=2&t_pvld=32e1e437-5740-4d2b-9527-65b159c8c5cf&req_sgmlt=RFVTS1RPUDITRUE7QUF1UEFHRTs=

3.-https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-37ba-44ah-488be356-9908-6dcf0eb3-e51?pagina=1&pos=13&t_sec=1&t_ore=2&t_pvld=27764332-c53a-46b0-bb6e-3d09910163a3&req_sgmlt=TU9CSUxFO1NFT2TRVJQow%3D%3D

4.-https://www.doomos.com.co/de/8333812_se-vende-apartamento-en-loreto-medellin.html?utm_source=lfufl-connect&utm_medium=referr

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 32C # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL) |
Loreto | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

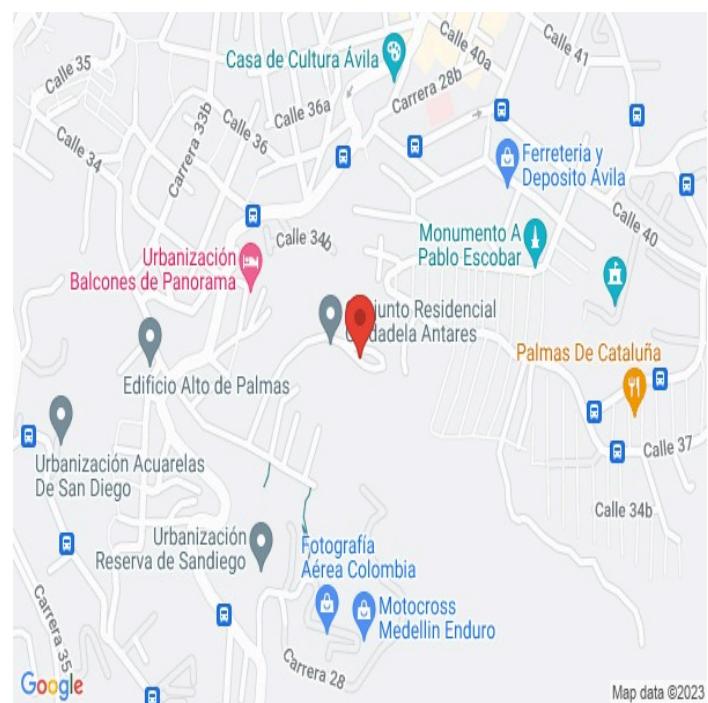
Latitud: 6.2303658

Longitud: -75.5574724

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 13' 49.3176''

Longitud: 75° 33' 26.8992''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

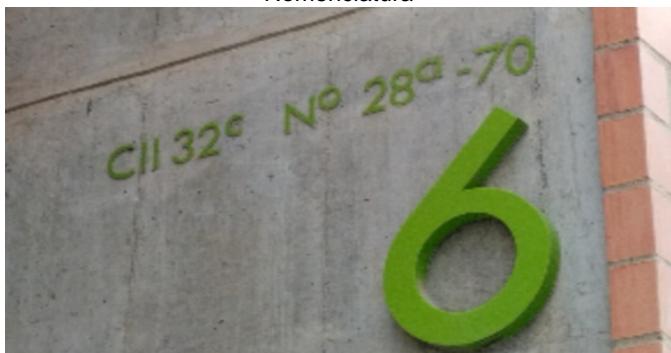
Nomenclatura



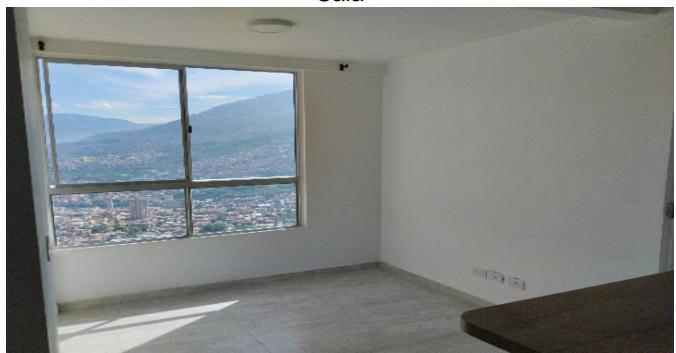
Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas

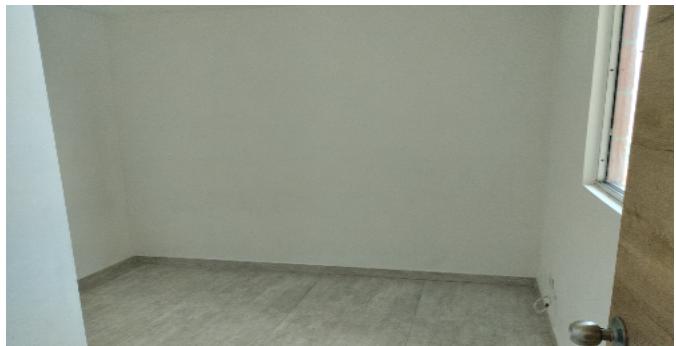


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



AscensorCJ



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-1041146844



PIN de Validación: aeef0a71



<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: aeef0a71



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

aeef0a71

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 tres (03) días del mes de Junio 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: 230420411575582312

Nro Matrícula: 001-1339463

Página 1 TURNO: 2023-166059

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:26:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-11-2018 RADICACIÓN: 2018-84720 CON: ESCRITURA DE: 26-10-2018

CODIGO CATASTRAL: AAB0068ULEBCOD CATASTRAL ANT: 050010103091300130023901200007

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 20 APTO 2007 CON AREA DE CONSTRUIDA 37.00 M2 CON COEFICIENTE DE 0.517%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.10640 DE FECHA 30-07-2018 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 : %

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

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO CONSTRUCTORA ARES S.A.S. EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y A SU VEZ DE 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 COMPROVENTA, DE: MOLINA VELASQUEZ ORLANDO DE JESUS, A : POSADA CARDENAS EDGAR JOHNNY, COVIN S.A. , CATOBRAZ 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 COMPROVENTA, 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 APORTE (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 APORTE (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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230420411575582312

Nro Matrícula: 001-1339463

Página 4 TURNO: 2023-166059

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 03:26:35 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-166059 FECHA: 20-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

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