


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1041146844**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JUAN FERNANDO HERRERA URIBE
NIT / C.C CLIENTE	1041146844
DIRECCIÓN	CALLE 32C # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL)
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	16/06/2023
FECHA INFORME	20/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	SEBASTIAN DIEZ VARGAS/SALAZAR PALACIO JUAN DAVID				
NUM.	13641 Escritura D#	NOTARIA	Quince	FECHA	20/09/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
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 COPROPIEDAD	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 ropas. 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.

**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.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	Si
Portería	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 139,692,131.00**
**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
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	23
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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.

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$139,692,131.00</b>

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):**

6

**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 # 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 ropas. 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, Biciclero: 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 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	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 TAMANO	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](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11122_archivopdflinks.html)

1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1630630594-apartamento-antares-\\_JM#position=2&search\\_layout=gallery&type=item&tracking\\_id=bde8104b-3e42-4dae-bfd2-26e9f3649cb](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1630630594-apartamento-antares-_JM#position=2&search_layout=gallery&type=item&tracking_id=bde8104b-3e42-4dae-bfd2-26e9f3649cb)

2-[https://casas.mitula.com.co/adform/c78be051-0e12-46f7-8f9f-26e6cde926ea?page=2&pos=2&t\\_sec=190&t\\_or=2&t\\_pvid=32e1e437-5740-4d2b-9527-65b159c8c5cf&req\\_sgm=REVTS1RPUDTRU87QURUEFHRTs=](https://casas.mitula.com.co/adform/c78be051-0e12-46f7-8f9f-26e6cde926ea?page=2&pos=2&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=32e1e437-5740-4d2b-9527-65b159c8c5cf&req_sgm=REVTS1RPUDTRU87QURUEFHRTs=)

3-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-37ba-44ab488be356-9908-6dcf0eb3-ee51?page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=27f64332-c53a-45b0-bb6e-3d09910163a3&req\\_sgm=TU9CSUxFO1NFTzTRVjQOW%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-37ba-44ab488be356-9908-6dcf0eb3-ee51?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=27f64332-c53a-45b0-bb6e-3d09910163a3&req_sgm=TU9CSUxFO1NFTzTRVjQOW%3D%3D)

4-[https://www.dpmos.com.co/de/8333812\\_se-vende-apartamento-en-loreto-medellin.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.dpmos.com.co/de/8333812_se-vende-apartamento-en-loreto-medellin.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

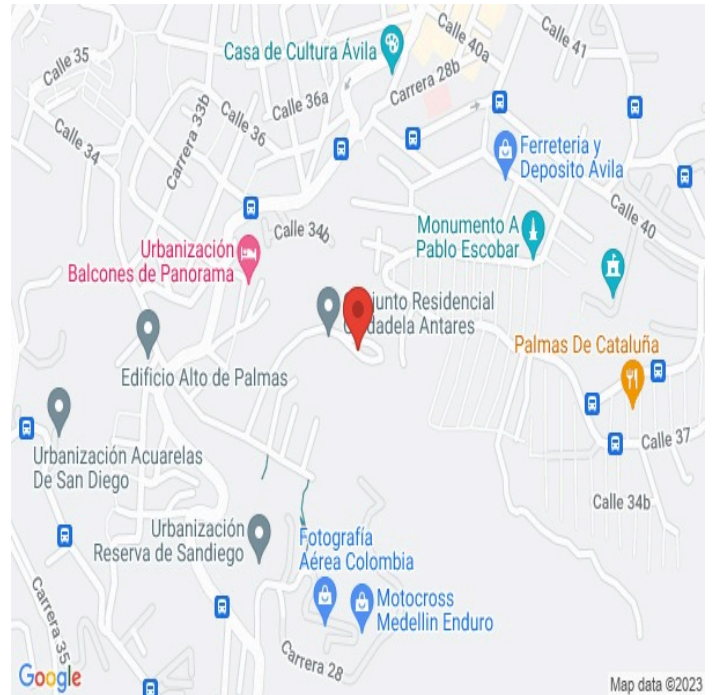
**Latitud:** 6.2303658

**Longitud:**-75.5574724

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 13´ 49.3176´´

**Longitud:**75° 33´ 26.8992´´



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



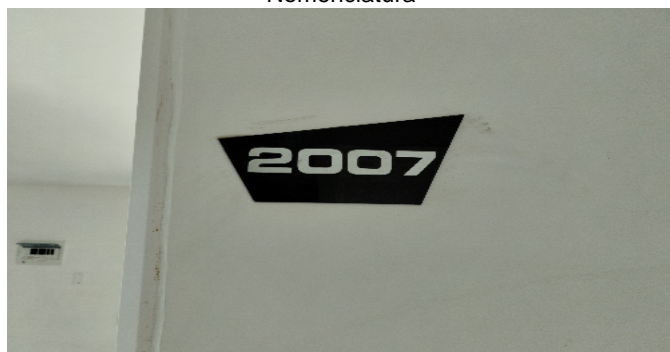


REGISTRO FOTOGRÁFICO

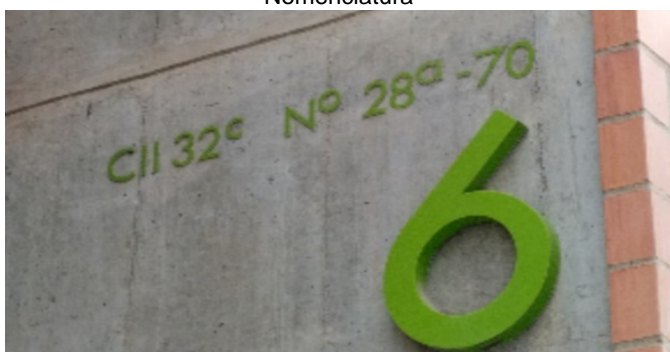
Nomenclatura



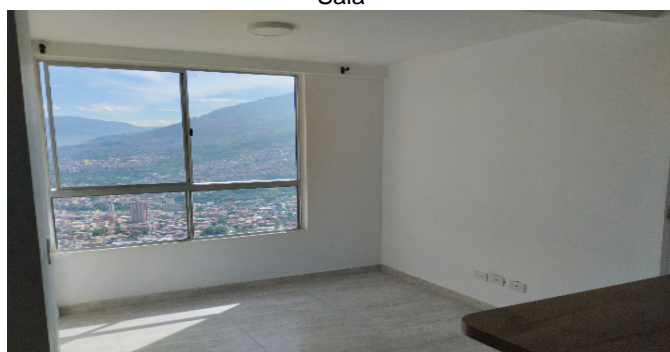
Nomenclatura



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 --- **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-1041146844**



PIN de Validación: ae0f0a71



**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: aeFF0a71



**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**

**aeFF0a71**

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 PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230420411575582312**

**Nro Matrícula: 001-1339463**

Pagina 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: **AAB0068ULEB**COD 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 : %

**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 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: 230420411575582312**

**Nro Matrícula: 001-1339463**

Pagina 2 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

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 11-02-2015 EN LA MATRICULA 1132185 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LA MATRICULA 1196732 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 10640 DEL 30-07-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S., REGISTRADA EL 26-10-2018 EN LA MATRICULA 1196732 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LA MATRICULA 1339290 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 32C # 28A - 70 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 32C 28A-70 CONJ.RES. ANTARES TORRE 6 ETAPA 6 PISO 20 APTO 2007

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1339292

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-84720

Doc: ESCRITURA 10640 del 30-07-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**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 002** Fecha: 14-12-2018 Radicación: 2018-99975

Doc: ESCRITURA 18234 del 05-12-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO INICIAL APROBADO POR \$225.000.000

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

**DE: CONSTRUCTORA ARES S.A.S.**

**X NIT.900.390.727-2**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT.860.034.313-7**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-12-2019 Radicación: 2019-90038

Doc: ESCRITURA 13641 del 20-09-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,165,804

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA EP 18234 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2018 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ANOTACION 2.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A**

**NIT 860.034.313-7**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230420411575582312**

**Nro Matrícula: 001-1339463**

Pagina 3 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

**A: CONSTRUCTORA ARES S.A.S.**

**NIT# 9003907272 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-12-2019 Radicación: 2019-90038

Doc: ESCRITURA 13641 del 20-09-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$54,686,940

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**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**

**A: DIEZ VARGAS, SEBASTIAN**

**CC# 98772455 X**

**A: SALAZAR PALACIO JUAN DAVID**

**CC# 8358801 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-12-2019 Radicación: 2019-90038

Doc: ESCRITURA 13641 del 20-09-2019 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: DIEZ VARGAS, SEBASTIAN**

**CC# 98772455 X**

**DE: SALAZAR PALACIO JUAN DAVID**

**CC# 8358801 X**

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARAN A TENER.**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230420411575582312**

**Nro Matrícula: 001-1339463**

Pagina 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

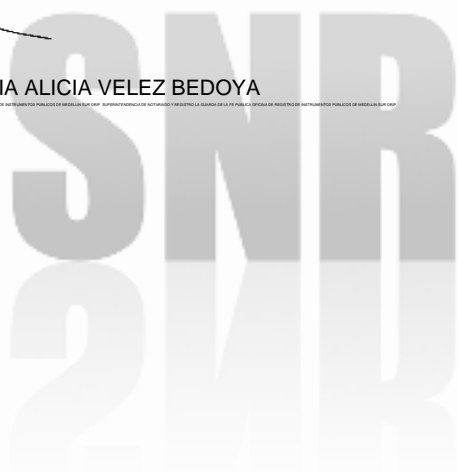
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-166059**

**FECHA: 20-04-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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