


**INFORME DE AVALUO LRHIPO-79897576**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	JUAN CARLOS NOY LOPEZ
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	79897576
<b>DIRECCIÓN</b>	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4__PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3
<b>SECTOR</b>	Urbano
<b>BARRIO</b>	Estrato 4
<b>CIUDAD</b>	Cabañitas
<b>DEPARTAMENTO</b>	Bello
<b>PROPOSITO</b>	Antioquia
<b>TIPO AVALUO</b>	Hipotecario
<b>VALUADOR</b>	valor comercial
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 21429294

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	22/11/2023
<b>FECHA INFORME</b>	24/11/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	7 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	MILEIDY MONTOYA ROJO
<b>NUM. ESCRITURA</b>	2310 Escritura De
<b>CIUDAD</b>	Propiedad
<b>ESCRITURA</b>	Bello
<b>CEDELA</b>	0881001005004700047000200263
<b>CATASTRAL</b>	
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No suministrada
<b>NOMBRE DEL CO</b>	OPORTO CIUDADELA P.H
<b>NUNTO/EDIFICIO</b>	
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.209%

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
Apartamento 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4	01N-5425283
PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3	01N-5425059

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4\_\_PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**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**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	0	<b>B. priv</b>	1
<b>Cocina</b>	Integral	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	1	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	No
<b>Patio</b>	0	<b>Bsocial</b>	1	<b>Balcón</b>	1
<b>Garajes</b>	1 PARQUEADERO Y UTIL 1	<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	SI
<b>Cubierto</b>	SI	<b>Privado</b>	SI	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	NO.
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 342,324,282.70**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 342,324,283.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

**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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND / PH 512
Garajes	Si tiene <b>No. 1 PARQUEADERO Y UTIL 1</b>
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1745 del 26-07-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT-ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	81.03	AVALUO CATASTRAL 2023_APTO	PESOS	\$120.434.000
AREA PRIVADA	M2	75.11	AVALUO CATASTRAL 2023_PQ	PESOS	\$11.707.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.11	AREA PRIVADA VALORADA_APTO	M2	75.11
			PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3	M2	17.26

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4\_\_PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3 | Cabañitas | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1745 , fecha: 26/07/2016, Notaría: Veintiseis 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: NO

**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	32
N° de Sótanos	4
Vida Útil	100
Vida Remanente	93
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUADELA P.H. APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA 4__PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2016

**Comentarios de estructura**

Se encontró una estructura nueva con aproximadamente 7 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1915	75.11	M2	\$4,224,794.00	92.70%	\$317,324,277.34
Area Privada	Parqueadero con cuarto útil # 97355	17.26	M2	\$1,448,436.00	7.30%	\$25,000,005.36
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$342,324,282.70</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y dos millones trescientos veinticuatro mil doscientos ochenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$342,324,282.70**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Jurídica:** Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio.

**Nota:** La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

**Garaje:** Cuenta con parqueadero y cuarto útil integrado de uso privado PARQUEADERO Y UTIL 97355 MATRÍCULA 01N-5425059.

**Entorno:** El sector de Cabañitas donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1745 , Fecha escritura: 26/07/2016, Notaría escritura: Veintiseis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 242300, Total unidades: 1UND / PH 512, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Estructura:** Se encontró una estructura nueva con aproximadamente 7 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. **Nota:** La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, laminada madera, 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 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	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	22	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$4,093,995.47	3016486094
2	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	19	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$4,348,837.21	317 3512808
3	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	21	\$324,000,000	0.95	\$307,800,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$3,821,621.62	3016486094
4	CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA	18	\$369,000,000	0.95	\$350,550,000	1	\$25,000,000	1	\$	\$3,830,000.00	310 4510345
Del inmueble		Piso 19		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	81.03	75.11	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,298,695.24
2	7	90	86	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,566,279.07
3	7	79	74	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,012,702.70
4	7	90	85	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$4,021,500.00
7 años										
									PROMEDIO	\$4,224,794.25
									DESV. STANDAR	\$263,555.57
									COEF. VARIACION	6.24%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,488,349.82	TOTAL	\$337,119,955.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,961,238.68	TOTAL	\$297,528,637.40
VALOR TOTAL	\$317,324,277.34			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-cabanas-bello.115748fa-0cfb-477c-824b-93a851c47660>

2.-<https://casas.troyit.com.co/listing/vendo-apartamento-oporto-bello.4dd78501-9074-3a62-98d3-47aa431fd1b0>

3.-<https://casas.troyit.com.co/listing/venta-apartamento-oporto-campestre-bello79m2.1QP1X1Yd1z2>

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1998527512-venta-apartamento-oporto-ciudadela-bello-90m2-.JM#position=2&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=e6d27405-61df-452c-9a23-17e6b1a5c4](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1998527512-venta-apartamento-oporto-ciudadela-bello-90m2-.JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=e6d27405-61df-452c-9a23-17e6b1a5c4)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CARRERA 53 25-32 OPORTO CIUDADELA P.H.  
APARTAMENTO 1915 PISO 19 TORRE 2 ETAPA  
4\_\_PARQUEADERO Y UTIL 97355 NIVEL -3 TORRE 2 ETAPA 3  
| Cabañitas | Bello | Antioquia



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 6.3149558

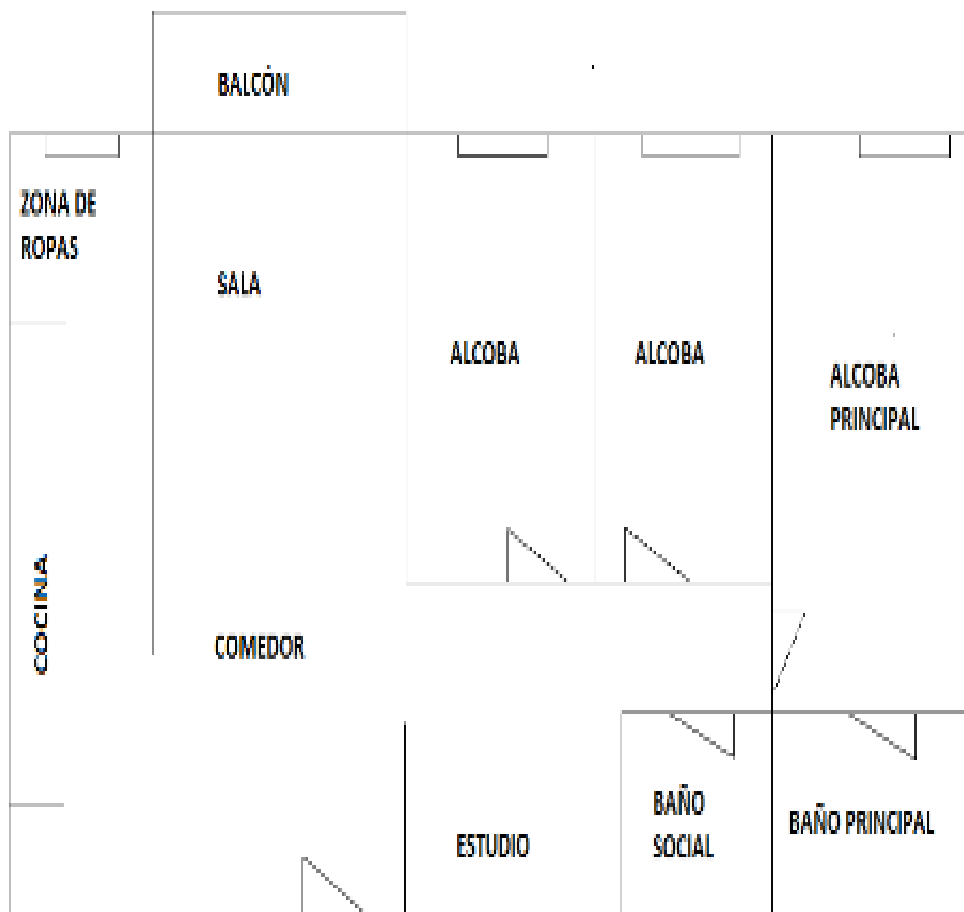
**Longitud:** -75.5586758

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 18' 53.841''

**Longitud:** 75° 33' 31.2336''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





# FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Balcón



Balcón





# FOTOS General

Estudio



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3





# FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Canchas-CJ





# FOTOS General

Canchas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

La validez de este documento público radica en la fecha de expedición y en la firma del notario.

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231117146185438130 Nro Matricula: 01N-5425059

Pagina 1 TURNO: 2023-254425

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 08:37:36 AM

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

No tiene valor sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 16-08-2016 RADICACION: 2016-37111 CON ESCRITURA DE: 02-08-2016

COORDENADAS CATASTRALES: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO Y LITE, 07355 NIVEL, 3 TORRE 2 ETAPA 3 CON AREA DE 17.26 M2 CON COEFICIENTE DE 0.0241 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBTENEN EN ESCRITURA NO. 1745 DE FECHA 20-07-2016 EN NOTARIA VEINTISEIS 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:

Áreas o Documentos

se protocoliza con la presente escritura de registro.

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-5425283**

**PARQUEADERO SENCILLO CON CUARTO UTIL NUMERO 97355 INMUEBLE** que hace parte de la Torre 2 de OPORTO CIUDADELA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3, ubicado en la Carrera 53 Nro. 25-32 Barrio la Cabaña, Comuna 2: del Municipio de Bello, Antioquia, situado en el Nivel -5, destinado a estacionamiento de un vehiculo, y guardadero de muebles y enseres en el espacio del cuarto util, con un área privada construida aproximada de 17.26 metros cuadrados y una altura libre de 2.40 M. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos; Del 438 al 443 y 436 punto de partida; del plano RPH-2/15, elaborado por los Arquitectos CAMILO MEJIA y LUIS JAVIER PORTO, con fecha del 15-02-2016, que se protocoliza con la presente Adición al Reglamento. INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-5425059.

Inmuebles que hace(n) parte del OPORTO CIUDADELA P.H. ubicado en el municipio de Bello.

CUARTO: Que para efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta CANCELACION PARCIAL se le asigna un valor de OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M.L. (\$81.868.127).

Áreas o Documentos

Alcaldía de Bello

Acto de liquidación Impuesto Predial

Resolución Factura No: 30128145

Procedimiento ALIANZA FIDUCIARIA E FIDUCIARIOS

Código: 80051912

Dirección Predial: CR 53 Nro. 25 - 32 PISO Y LITE, 07355 NIVEL, 3 TORRE

Dirección de Catastro: CR 53 Nro. 25 - 32 PISO Y LITE, 07355 NIVEL, 3 TORRE

El Proponente: 100

Valor Total: \$11.707.000

Valor Unico: \$11.707.000

Código catastral: 08109105047004709020039

Fecha: 21/08/2023

Parcela	Area total	Area construida	Area cobrada	Superficie	Taller
Parcela	21.700	21.700	0	0	21.700
AREA METROPOLITANA	6.320	6.320	0	0	6.320

Áreas o Documentos

APARTAMENTO N° 1915 INMUEBLE que hace parte de OPORTO CIUDADELA - PROPIEDAD HORIZONTAL, TORRE 2, ETAPA 4, ubicado en la Carrera 53 Nro. 25-32, Barrio la Cabaña, Comuna 2: del Municipio de Bello, Antioquia; situado en el Piso 19, destinado a vivienda, con un área total construida aproximada de 81.03 metros cuadrados, un área privada construida aproximada de 75.11 metros cuadrados, con una altura libre aproximada de 2.30 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 2153 y 2123 punto de partida, conforme al plano RPH-6/15, elaborado por los Arquitectos CAMILO MEJIA y LUIS JAVIER PORTO, con fecha del 15-02-2016, que se protocoliza con la presente Adición al Reglamento.

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-5425283**

Áreas o Documentos

[illegible]

Áreas o Documentos

**SNR** Sistema Nacional de Registro Inmobiliario

La validez de este documento jurídico pertenece a la página certificada y numerada en su pie de página.

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

**Certificado generado con el Pin No: 231117-63285438129** **Nro Matricula: 01N-5425283**

Page 1 TURNO: 2023-254242

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 08:37:36 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO. ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO  
 FECHA APERTURA: 18-08-2016. RADICACION: 2016-37111. CON ESCRITURA DE: 02-28-2016  
 COSEJO CATASTRAL: COE CATASTRAL: ANT. SIN INFORMACION  
 NÚMERO: 1

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION CARBAY Y LINDEROS**  
 APARTAMENTO 18-15 PISO 18 TORRE 2 ETAPA 4 CON AREA DE 75.11 M2 CON COEFICIENTE DE 0.209% CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
 ESPECIFICACIONES SEERAN EN ESCRITURA NRO. 1745 DE FECHA 26-07-2016 EN NOTARIA VENTURA DE MEDELLIN (ARTICULO 6 PARAGRAFO 1  
 DE LA LEY 1679 DE 2015).

**AREA Y COEFICIENTE**  
 AREA: HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
 AREA PROVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS  
 CUADRADOS:  
 COEFICIENTE: %:

**COMPLEMENTACION:**  
 ADQUISICION: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO "OPORTO LOS INMUEBLES OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE  
 PROPIEDAD HORIZONTAL EN 2 PORCIONES AS- POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA SEGUN  
 INSTRUMENTO DE FECHA 07-11-2015 DE LA NOT. 71 038 MEDELLIN EN REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE. ADICION  
 DE LA LEY 1679 DE 2015.

**LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**



## 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**

**Información:** S/I ----- **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 avaluador 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, informada por el 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 LRHIPO-79897576**



PIN de Validación: b0130ac4



**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



PIN de Validación: b0130ac4



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: [dianaportalavaluos2018@gmail.com](mailto:dianaportalavaluos2018@gmail.com)

**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**

**b0130ac4**

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal