



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1018466985

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS MARIO URIBE PORTILIO
NIT / C.C CLIENTE	1018466985
DIRECCIÓN	CALLE 42 50A-05 (301) EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO TERCER PISO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Recreo
CIUDAD	Copacabana
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/01/2024
FECHA INFORME	23/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO URIBE VELEZ				
NUM.	16 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	Unica	FECHA	30/01/2002
CIUDAD	Copacabana		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	052120100001000070024901000004				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0				

M. INMOB.	N°
012-32683	TERCER PISO 301

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Calle 42 50A-05 (301) EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO P.H. en el Municipio de Copacabana. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas, balcón 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 84.19 M2 áreas tomadas de la escritura pública y certificado de libertad suministrado.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 250,322,127

VALOR ASEGURABLE \$ COP 250,322,127

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Diana Patricia Vasquez Moreno

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

[Firma]
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.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 906 del 08-03-1994 NOTARIA 6 de MEDELLÍN. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. 025. (Diciembre 20 de 2000)
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 3 UNDS	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	84.19	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 27.961.305
AREA PRIVADA	M2	84.19			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 42 50A-05 (301) EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO TERCER PISO | El Recreo | Copacabana | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 906 , fecha: 08/03/1994, Notaría: Seis y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200		
Zonas recreativas	Bueno	300-400		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	SI	SI	NO	NO
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:		
NO	NO	NO		

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	70	Año de Construcción	1994
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación.	
Fecha de Remodelación		Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	84.19	M2	\$2,973,300.00	100.00%	\$250,322,127.00
TOTALES					100%	\$250,322,127

Valor en letras

Doscientos cincuenta millones trescientos veintidós mil ciento veintisiete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$250,322,127

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Calle 42 50A-05 (301) EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO P.H. en el Municipio de Copacabana. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas, balcón 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 84.19 M2 áreas tomadas de la escritura pública y certificado de libertad suministrado.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

Entorno: El sector de El Recreo 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 906 , Fecha escritura: 08/03/1994, Notaría escritura: Seis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Se encontró una estructura usada con aproximadamente 4 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	EL PEDREGAL COPACABANA	3	\$245,000,000	0.98	\$240,100,000	0	\$	0	\$	\$2,858,333.33	3041007166
2	LA ASUNCION COPACABAN	1	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$2,943,661.97	3185358238
3	LA AZULITA COPACABNA	1	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$2,968,750.00	3126729055
4	VILLA NUEVA COPACABANA	2	\$235,000,000	0.93	\$218,550,000	0	\$	0	\$	\$3,122,142.86	3008506288
Del inmueble		Piso 3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,858,333.33
2	15	71	71	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,943,661.97
3	15	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,968,750.00
4	22	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,122,142.86
	30 años									
									PROMEDIO	\$2,973,222.04
									DESV. STANDAR	\$109,955.48
									COEF. VARIACION	3.70%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,083,177.52	TOTAL	\$259,572,715.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,863,266.56	TOTAL	\$241,058,411.63
VALOR TOTAL	\$250,322,127.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-8dc8-94b780a001cf-125452db-9881-3b45> 2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1436024> 3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1436542> 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-nueva-alta-copacabana/10382363>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 42 50A-05 (301) EDIFICIO MARIELA VELEZ HURTADO
TERCER PISO | El Recreo | Copacabana | Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.3424856

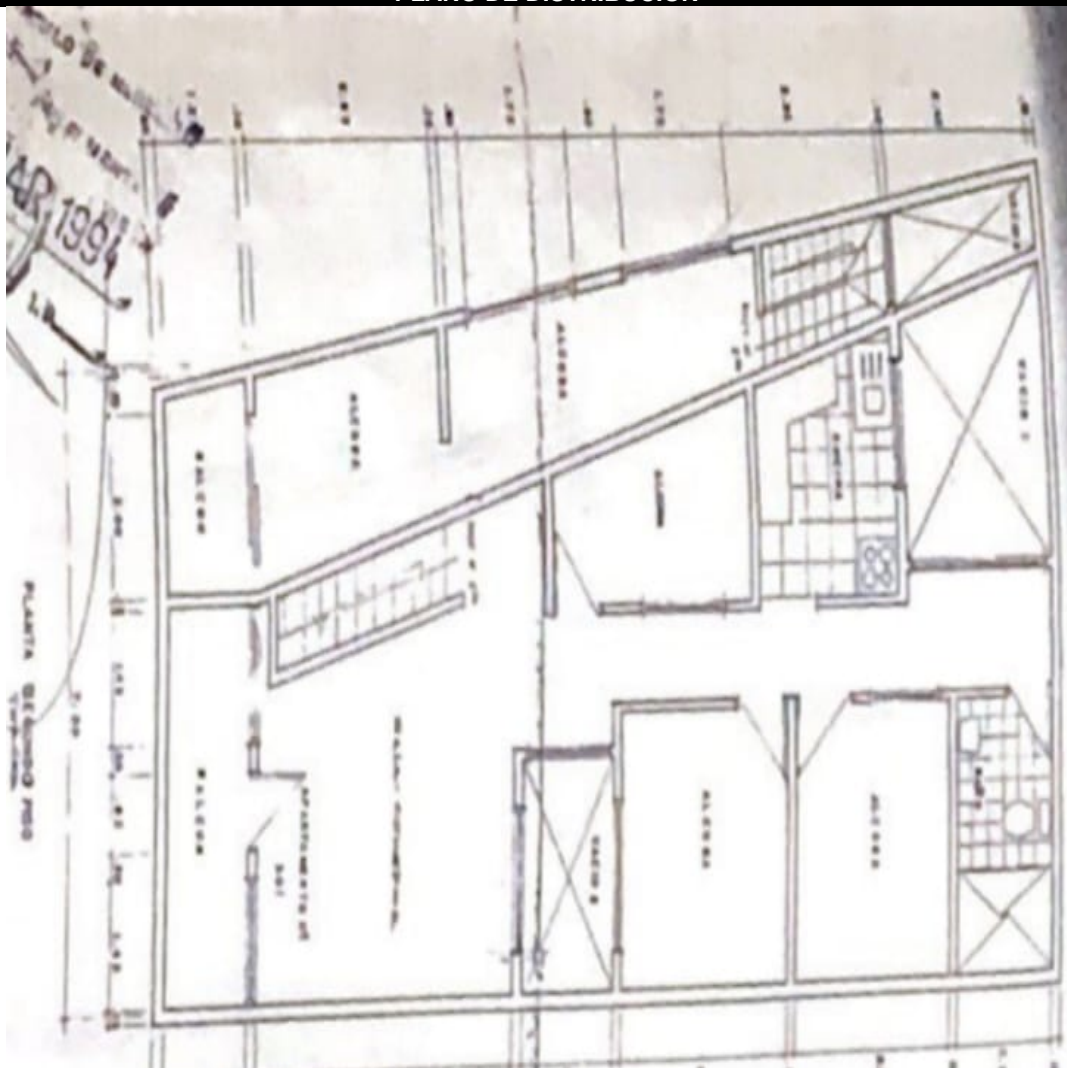
Longitud: -75.5077100

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 32.9496''

Longitud: 75° 30' 27.756''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



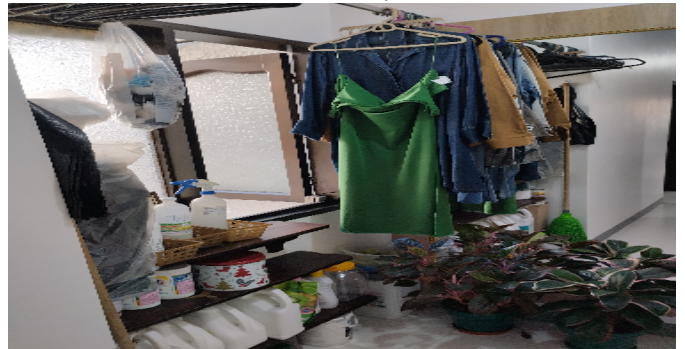
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón

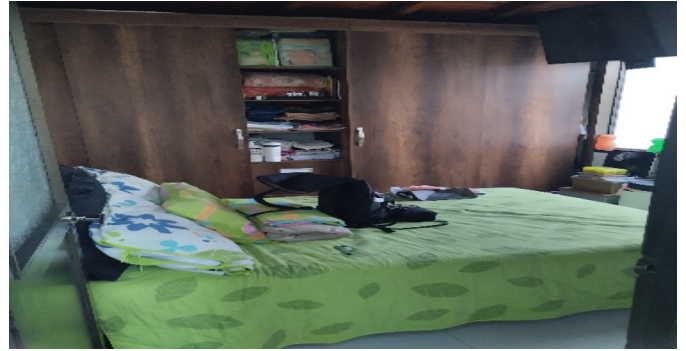


FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN 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 LRCAJA-1018466985



PIN de Validación: b5870ad1



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: b5870adf



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluadores2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 21428294. El(La) Señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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 lectur 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

b5870adf

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2024 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 GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240102275487256948

Nro Matrícula: 012-32683

Pagina 1 TURNO: 2024-50

Impreso el 2 de Enero de 2024 a las 04:49:57 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: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: COPACABANA VEREDA: COPACABANA

FECHA APERTURA: 19-07-1994 RADICACIÓN: 2728 CON: ESCRITURA DE: 08-03-1994

CODIGO CATASTRAL: **ABX0002AAFCCOD** CATASTRAL ANT: 052120100001000070024901000004

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERCER PISO CALLE 42 APTO NRO 50A-05 (301) AREA CONSTRUIDA 84.19 M2. AREA TOTAL 84.19 M2 ALTURA 2.40 M2 CONSTANTE HACE PARTE DEL EDIFICIO MARIELA HURTADO PROPIEDAD HORIZONTAL SITUADO EN LA URBANIZACION EL RECREO DEL MUNICIPIO DE COPACABANA EN LA CALLE 42 CON CARRERA 50A E IDENTIFICADO EN SU PUERTA DE ACCESO CON EL NUMERO 50A-05 (301) Y ALINEADO ASI: VER LINDEROS EN ESCRITURA NUMERO 906 DEL 8 DE MARZO DE 1.994 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:01- DEL 16 DE JUNIO DE 1.986 ESCRITURA NUMERO 792 DEL 11 DE JUNIO DE 1.986 NOTARIA DE GIRARDOTA. VALOR DEL ACTO \$ 120.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DE: ISAZA VELASQUEZ RAMIRO ANTONIO A: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS.02- DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.982 RESOLUCION 5724 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1.982 SUPERBANCARIA MEDELLIN. MODO DE ADQUISICION: PERMISO PARA ENAJENAR DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA A: ISAZA VELASQUEZ RAMIRO.03- DEL 8 DE JULIO ESCRITURA 466 DEL 7 DE JULIO DE 1.982 NOTARIA DE GIRARDOTA. MODO DE ADQUISICION: RELOTEO POR: ISAZA VELASQUEZ RAMIRO ANTONIO.04- DEL 18 DE OCTUBRE DE 1.979 ESCRITURA 1769 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1.979 NOTARIA 1. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 855.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DE: MEDINA ACOSTA ANDRES ELADIO; MEDINA TRUJILLO LUIS FERNANDO A: ISAZA VELASQUEZ RAMIRO.05- DEL 16 DE FEBRERO DE 1.977 ESCRITURA 131 DEL 4 DE FEBRERO DE 1.977 NOTARIA 1. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 66.455.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DOS TERCERAS PARTES DE: SIERRA TAMAYO HECTOR; PIEDRAHITA FERNANDEZ SAUL A: MEDINA ACOSTA ANDRES ELADIO.06- DEL 11 DE JULIO DE 1.975 ESCRITURA 332 DEL 20 DE JUNIO DE 1.975 NOTARIA DE GIRARDOTA. VALOR DEL ACTO \$ 55.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DERECHO INDIVISO DE: MEDINA RUIZ FRANCISCO ELADIO A: MEDINA TRUJILLO LUIS FERNANDO.07- DEL 14 DE FEBRERO DE 1.970 ESCRITURA 328 DEL 6 DE FEBRERO DE 1.970 NOTARIA 4. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 110.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DE: GOMEZ R. MARIA A: PIEDRAHITA FERNANDEZ SAUL; SIERRA T. HECTOR; MEDINA RUIZ FRANCISCO ELADIO.08- DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1.969 ESCRITURA 5362 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1.969 NOTARIA 5. DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$120.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA 1/2 DE: MEDINA RUIZ FRANCISCO ELADIO A: GOMEZ R. MARIA.09. DEL 30 DE ABRIL DE 1.963 ESCRITURA 303 DEL 27 DE ABRIL DE 1.963 NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA. VALOR DEL ACTO \$ 20.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA DE: ARCILA SIERRA RAFAEL ANTONIO A: MEDINA ACOSTA ANDRES ELADIO; MEDINA RUIZ FRANCISCO ELADIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 42 50A-05 (301)EDIFICIO "MARIELA VELEZ HURTADO" TERCER PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

012 - 7310



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240102275487256948

Nro Matrícula: 012-32683

Pagina 2 TURNO: 2024-50

Impreso el 2 de Enero de 2024 a las 04:49:57 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-05-1994 Radicación: 1325

Doc: ESCRITURA 1200 del 13-04-1987 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION. VALOR DEL ACTO: (SIN LIMITE)

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

DE: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

A: COMFENALCO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-06-1994 Radicación: 2728

Doc: ESCRITURA 906 del 08-03-1994 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-1995 Radicación: 1709

Doc: ESCRITURA 529 del 23-03-1995 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO ANTIOQUIA

A: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-11-2003 Radicación: 2003-5946

Doc: ESCRITURA 16 del 30-01-2002 NOTARIA de SAN PEDRO DE URABA

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

A: URIBE VELEZ CARLOS ALBERTO

CC# 70322671 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-2003 Radicación: 2003-5947

Doc: ESCRITURA 289 del 27-09-2003 NOTARIA de SAN PEDRO DE URABA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 16 DEL 30-01-2002 NOTARIA DE SAN PEDRO DE URABA, EN EL SENTIDO DE CITAR CORRECTAMENTE EL LINDERO DEL INMUEBLE POR EL COSTADO NORTE

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

DE: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

A: URIBE VELEZ CARLOS ALBERTO

CC# 70322671 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240102275487256948

Nro Matrícula: 012-32683

Pagina 3 TURNO: 2024-50

Impreso el 2 de Enero de 2024 a las 04:49:57 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-05-2005 Radicación: 2005-2581

Doc: RESOLUCION 0707 del 25-01-2005 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION DOBLE CALZADA BELLO-HATILLO

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-09-2008 Radicación: 2008-8564

Doc: OFICIO 9300003849 del 11-09-2008 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION DOBLE CALZADA BELLO-HATILLO

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA

A: VELEZ HURTADO MARIELA DE JESUS

CC# 32341541

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-2010 Radicación: 2010-2050

Doc: ESCRITURA 2242 del 04-03-2010 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE ESTE Y OTRO

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

DE: URIBE VELEZ CARLOS ALBERTO

CC# 70322671 X

A: CALLEJAS ROJAS LUIS FERNANDO

CC# 70051299

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-05-2011 Radicación: 2011-4382

Doc: ESCRITURA 1782 del 20-05-2011 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

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

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

DE: URIBE VELEZ CARLOS ALBERTO

CC# 70322671 X

A: COOPERATIVA FINANCIERA JOHN F KENNEDY LTDA. ("COOPKENNEDY")

NIT 890907489-0

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 010** Fecha: 23-05-2011 Radicación: 2011-4382

Doc: ESCRITURA 1782 del 20-05-2011 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: PORTILLO LOPEZ CARMEN ELENA

CC# 37920534

DE: URIBE VELEZ CARLOS ALBERTO

CC# 70322671 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-06-2011 Radicación: 2011-4774



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240102275487256948

Nro Matrícula: 012-32683

Pagina 5 TURNO: 2024-50

Impreso el 2 de Enero de 2024 a las 04:49:57 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: 2024-50

FECHA: 02-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ENRIQUE PEREZ SALCEDO
REGISTRADOR SECCIONAL

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