



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-71241918_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YUBER DARIO ALMANZA OVIEDO
NIT / C.C CLIENTE	71241918
DIRECCIÓN	CALLE 64AB # 105A - 93 INT 0308
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Robledo La Aurora
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/01/2024
FECHA INFORME	26/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LINA MARIA RESTREPO SOTO				
NUM. ESCRITURA	323 EscrituraResolución	NOTARIA	ISVIMED	FECHA	25/03/2014
CIUDAD	Medellin		DEPTO	Antioquia	
CECULA CATASTRAL	050010007609800380228901030008				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION CANTARES CUARTA ETAPA P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1,562				

M. INMOB.	Nº
01N-5364213	Apartamento INT 0308

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la 64AB 105A-93 URBANIZACION CANTARES CUARTA ETAPA P.H. APARTAMENTO 0308 TERCER PISO TORRE 2 en la ciudad de Medellín. Torre de ocho pisos, dos subniveles, ocho apartamentos por piso. 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,037,970

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,037,970

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

Los Rosales

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	1 UND / PH: 64 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1386 del 29-07-2013 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 48 DEL 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 51.724.000
AREA PRIVADA	M2	45.49			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 64AB # 105A - 93 INT 0308 | Robledo La Aurora | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1386 , fecha: 29/07/2013, Notaría: QUINTA 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	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	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	VIP
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

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, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento INT 0308	45.49	M2	\$2,353,000.00	100.00%	\$107,037,970.00
TOTALES					100%	\$107,037,970
Valor en letras			Ciento siete millones treinta y siete mil novecientos setenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$107,037,970

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 64AB 105A-93 URBANIZACION CANTARES CUARTA ETAPA P.H. APARTAMENTO 0308 TERCER PISO TORRE 2 en la ciudad de Medellín. Torre de ocho pisos, dos subniveles, ocho apartamentos por piso. 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.

Jurídica: Acorde al certificado de tradición suministrado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El sector de Robledo La Aurora 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: 1386, Fecha escritura: 29/07/2013, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 64 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: 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, 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.

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

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado sin cabina, espacio para baño privado, 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	ROBLEDO LA AURORA MEDELLIN	3	\$113,000,000	0.98	\$110,740,000	0	\$	0	\$	\$2,260,000.00	60442314039
2	ROBLEDO LA AURORA MEDELLIN	5	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$	0	\$	\$2,245,833.33	3113130512
3	ROBLEDO NUEVO OCCIDENTE MEDELLIN	4	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$	0	\$	\$2,478,260.87	3016486094
4	ROBLEDO LAS MARGARITASMEDELLIN	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$	0	\$	\$2,427,777.78	311 7843935
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	10	49	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,260,000.00
2	10	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,245,833.33
3	10	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,478,260.87
4	10	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,427,777.78
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,352,968.00
									DESV. STANDAR	\$117,495.66
									COEF. VARIACION	4.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,470,463.66	TOTAL	\$112,381,391.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,235,472.33	TOTAL	\$101,691,636.35
VALOR TOTAL	\$107,037,970.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-robledo-medellin-152d73b-8f14-37a1-8265-6df1046636fa>

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-robledo-medellin-cs07fe53-4e72-327a-b1f1-672459238687>

3.-https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-W_Y1821G1L

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-1q181N1p1xa1W1i>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 64AB # 105A - 93 INT 0308 | Robledo La Aurora | Medellín
| Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.280999

Longitud: -75.617790

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 51.5964''

Longitud: 75° 37' 4.0434''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



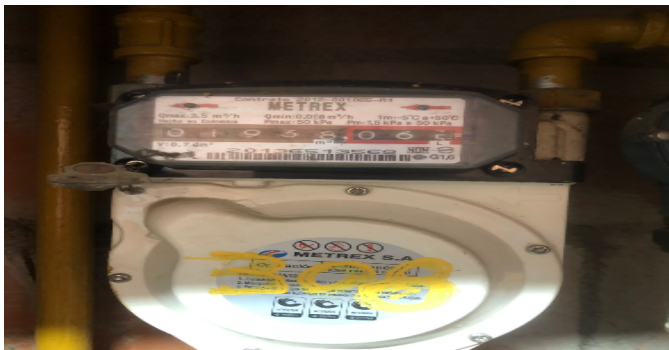
Contador de Energia



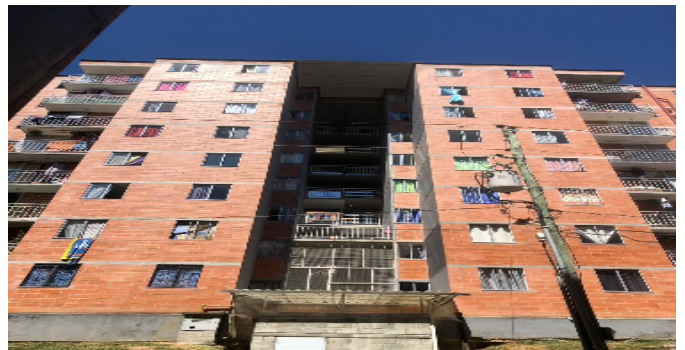
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



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**

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-71241918_2



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 el certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector, o bien 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 MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240109304187415677

Nro Matrícula: 01N-5364213

Pagina 1 TURNO: 2024-2251

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 12:52:09 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 16-08-2013 RADICACIÓN: 2013-35238 CON: ESCRITURA DE: 12-08-2013

CODIGO CATASTRAL: AAB0091HBEB COD CATASTRAL ANT: 050010007609800380228901030008

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1386 de fecha 29-07-2013 en NOTARIA QUINTA de MEDELLIN APARTAMENTO 0308 UBDO TERCER PISO T.2 LOTE E. 4.E con area de 45.49 M2 con coeficiente de 1,562% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN MAYOR EXTENSION, POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 2528 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-90057. * ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A FISCALIA GENERAL DE LA NACION SEGUN ESCRITURA 8213 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 2003 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-90057. * ADQUIRIO: FISCALIA GENERAL DE LA NACION POR EXTINCION DERECHO DE DOMINIO POR SENTENCIA CONDONATORIA EJECUTORIADA DE FABIO OCHOA VASQUEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1993 DEL JUEZ REGIONAL MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE AGOSTO DE 1994 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-90057. * ADQUIRIO: FABIO OCHOA VASQUEZ POR COMPRA A GUILLERMO LEON OCHOA MEJIA, SEGUN ESCRITURA 3362 DEL 30 DE JULIO DE 1993 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 1993 EN EL FOLIO 001-90057. * ADQUIRIO: GUILLERMO LEON OCHOA MEJIA POR COMPRA A MARTHA E TOBON DE OCHOA Y CIA S.C.S. SEGUN ESCRITURA 3576 DEL 31 DE AGOSTO DE 1990 DE LA NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1990 EN EL FOLIO 001-90057: O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2598 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2006 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 2007, EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "FOVIMED" ANTES, FORMULO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-90057, ORIGINANDO ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5268291, EL CUAL HOY ES OBJETO DE LOTE. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1386 DEL 29 DE JULIO DE 2013 NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DE 2013, INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN, EFECTUO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5268291, ORIGINANDO ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5364067, EL CUAL HOY ES OBJETO DE REGLAMENTO. MECANO4 V.E.S.V.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 64AB # 105A - 93 INT 0308 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 64AB 105A-93 "URBANIZACION CANTARES CUARTA ETAPA P.H." APARTAMENTO 0308 UBDO TERCER PISO T.2 LOTE E. 4.E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5364067



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

Certificado generado con el Pin No: 240109304187415677

Nro Matrícula: 01N-5364213

Pagina 2 TURNO: 2024-2251

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 12:52:09 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: 18-12-1987 Radicación: 1988-3109

Doc: ESCRITURA 4078 del 20-11-1987 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,420,000

ESPECIFICACION: : 326 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE PASIVA DE CONDUCCION DE ENERGIA SOBRE PARTE ESTE Y OTRO

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

DE: CHICA ARIAS DARIO HUMBERTO

X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-2013 Radicación: 2013-35238

Doc: ESCRITURA 1386 del 29-07-2013 NOTARIA QUINTA 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: INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN ISVIMED

X NIT.900.014.480.8

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-13706

Doc: RESOLUCION 323 del 25-03-2014 ISVIMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: APOORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE: 0119 APOORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE CON SUBSIDIO DE FONVIVIENDA E ISVIMED.

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

DE: INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN ISVIMED.

A: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-13706

Doc: RESOLUCION 323 del 25-03-2014 INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

DE: ISVIMED

A: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-13706

Doc: RESOLUCION 323 del 25-03-2014 INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240109304187415677

Nro Matrícula: 01N-5364213

Pagina 3 TURNO: 2024-2251

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 12:52:09 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

DE: FONVIVIENDA

DE: ISVIMED

A: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-13706

Doc: RESOLUCION 323 del 25-03-2014 INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN 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: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974 X

A: FAVOR DE LOS HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-32618

Doc: OFICIO SN del 02-08-2023 ISVIMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN - ISVIMED

A: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-32618

Doc: OFICIO SN del 02-08-2023 ISVIMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN - ISVIMED

A: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-34380

Doc: ESCRITURA 2376 del 14-08-2023 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974



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

Certificado generado con el Pin No: 240109304187415677

Nro Matrícula: 01N-5364213

Pagina 4 TURNO: 2024-2251

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 12:52:09 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 010 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-34380

Doc: ESCRITURA 2376 del 14-08-2023 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR INICIAL APROBADO POR
\$ 21.000.000

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

DE: RESTREPO SOTO LINA MARIA

CC# 1017146974 X

A: HURTADO GALEANO JAIRO ANDRES

CC# 98668407

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

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.

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-1593

Fecha: 11-06-2014

LO CORREGIDO "ISVIMED", EN CASILLA DE OFICINA. VALE.MEMG.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-2251

FECHA: 09-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL