



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039286930

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ESNEIDER HIGUITA GRACIANO
NIT / C.C CLIENTE	1039286930
DIRECCIÓN	CALLE 64AB 106-121 INT 0502
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Las Flores
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2024
FECHA INFORME	07/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON JAIRO OCAMPO RIOS				
NUM.	6881 EscrituraDe	NOTARIA	12	FECHA	31/10/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050010007609800520024901050002				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urbanización Barrio las Flores				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.33				

M. INMOB.	N°
01N-5244181	Apartamento INT 0502

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la calle 64AB # 106-121 quinto piso (502) Urbanización Barrio las Flores P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas, 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 44.5 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada, Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
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 118,045,150

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,045,150

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4703 del 03/08/2005 Notaria 12 de Medellín.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 30 UNDS	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44.5	AVALUO	PESOS	\$ 64.326.000
AREA PRIVADA	M2	44.5	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.5
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 64AB 106-121 INT 0502 | Las Flores | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4703, fecha: 03/08/2005, Notaría: 12 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	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	81	Año de Construcción	2005
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación		Se encontró una estructura usada con aproximadamente 19 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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CALLE 64AB 106-121 INT 0502	44.5	M2	\$2,652,700.00	100.00%	\$118,045,150.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,045,150</b>
Valor en letras			Ciento dieciocho millones cuarenta y cinco mil ciento cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$118,045,150

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 64AB # 106-121 quinto piso (502) Urbanización Barrio las Flores P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas, 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 44.5 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada, Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. 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 Las Flores 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: 4703, Fecha escritura: 03/08/2005, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 30 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Se encontró una estructura usada con aproximadamente 19 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 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.

## 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	LAS FLORES ROBLEDO LA AURORA	5	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$	0	\$	\$2,395,555.56	313 7884474
2	LAS FLORES ROBLEDO LA AURORA	4	\$145,000,000	0.93	\$134,850,000	0	\$	0	\$	\$2,809,375.00	316 5284764
3	LAS FLORES ROBLEDO LA AURORA	3	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	0	\$	0	\$	\$2,710,638.30	304 5906232
4	LAS FLORES ROBLEDO LA AURORA	5	\$132,000,000	0.98	\$129,360,000	0	\$	0	\$	\$2,695,000.00	3104913119
Del inmueble		Piso 5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,395,555.56
2	19	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,809,375.00
3	19	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,710,638.30
4	19	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,695,000.00
	19 años									
									PROMEDIO	\$2,652,642.22
									DESV. STANDAR	\$178,714.34
									COEF. VARIACION	6.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,831,356.55	TOTAL	\$125,995,366.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,473,927.88	TOTAL	\$110,089,790.61
VALOR TOTAL	\$118,045,150.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-medellin-los-mangos-2-habitaciones-1-banos/11014-M4305725>

2-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2122066060-venta-de-apartamento-sector-robledo-la-aurora-p4-\\_JM#position=7&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=5ae80f79-e294-4246-93de-46c366031134](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2122066060-venta-de-apartamento-sector-robledo-la-aurora-p4-_JM#position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5ae80f79-e294-4246-93de-46c366031134)

3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2154378578-oferta-20-millones-de-dcto-apartamen-to-robledo-la-aurora-114-\\_JM#position=15&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=5ae80f79-e294-4246-93de-46c366031134](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2154378578-oferta-20-millones-de-dcto-apartamen-to-robledo-la-aurora-114-_JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5ae80f79-e294-4246-93de-46c366031134)

4-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-robledo-la-aurora-0ee4ee2-1d41-399a-83af-168bf205d0ec>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 64AB 106-121 INT 0502 | Las Flores | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.2804116

Longitud:-75.6193726

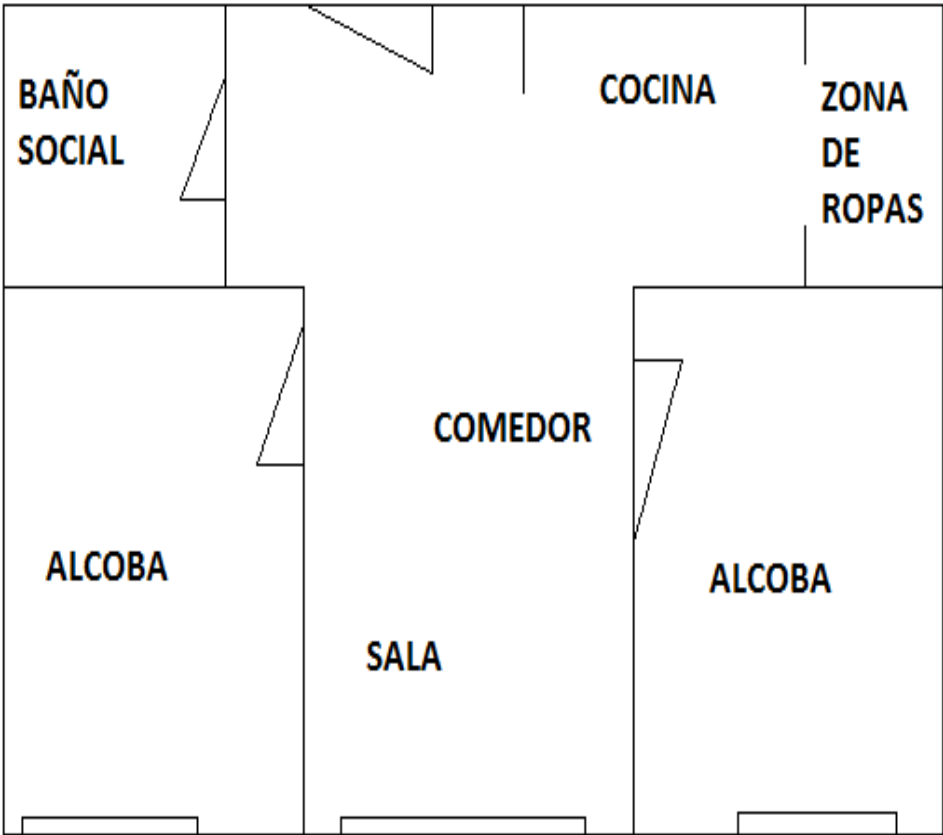
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16´ 49.4832´´

Longitud:75° 37´ 9.7422´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



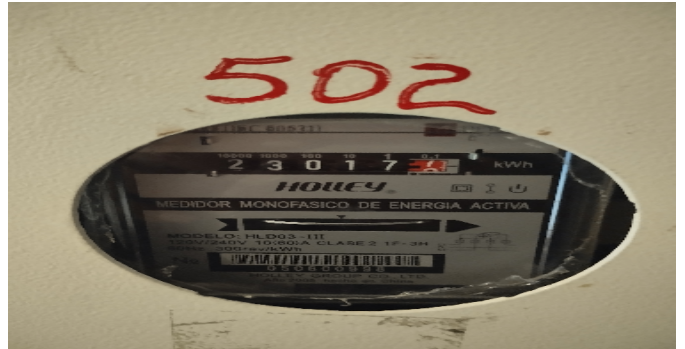
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



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**

**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 SALVEDADE 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-1039286930



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. 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 MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240201754888583481

Nro Matrícula: 01N-5244181

Pagina 1 TURNO: 2024-20131

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 08:41:06 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 página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 01-10-2005 RADICACIÓN: 2005-37835 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2005

CODIGO CATASTRAL: AAB0083XXE COD CATASTRAL ANT: 050010007609800520024901050002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4703 de fecha 03-08-2005 en NOTARIA 12 de MEDELLIN APTO. 502 SEXTO NIVEL con area de 44.5 MTS 2 con coeficiente de 0.33% (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: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO BARRIO DE LAS FLORES, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL CON MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 49 DEL 13 DE ENERO DE 2005 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE FEBRERO DE 2005 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5224222. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1125 DEL 20 DE MAYO DE 2005 DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DE 2005 FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO BARRIO DE LAS FLORES FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5224222, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5241548. \* ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, EL INMUEBLE POR COMPRA A DIXON DARIO TRUJILLO BLANCO SEGUN ESCRITURA 2985 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2002 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 60217. \* ADQUIRIO: DIXON DARIO TRUJILLO BLANCO POR COMPRA A JOSE GABRIEL POSADA ARANGO Y MIGUEL A POSADA ARANGO SEGUN ESCRITURA 1363 DEL 31 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 10 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE JULIO DE 1978 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 60217, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3506 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 2004 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 60217, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5224222 EL CUAL ES HOY OBJETO DE RELOTEO. COMPLE8 MSPC.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

4) CALLE 64AB # 106 - 121 INT 0502 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 64AB 106 - 121 INT. 502 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 64AB HOY #106-121 00502 BLOQUE 6

1) CALLE 65 B 107-85 TORRE 6 URB. BARRIO DE LAS FLORES APTO. 502 SEXTO NIVEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5241548

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-09-2005 Radicación: 2005-37835

Doc: ESCRITURA 4703 del 03-08-2005 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240201754888583481**

**Nro Matrícula: 01N-5244181**

Pagina 2 TURNO: 2024-20131

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 08:41:06 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 página

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: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FIDEICOMISO BARRIO DE LAS FLORES

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-02-2006 Radicación: 2006-4379

Doc: ESCRITURA 6881 del 31-10-2005 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$17,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON SUBSIDIO DE VIVIENDA.EL TITULAR QUEDA SOMETIDO A LAS RESTRICCIONES CONTENIDAS EN ESTE INSTRUMENTO.

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARA EL PROYECTO BARRIO DE LAS FLORES

**A: OCAMPO RIOS JHON JAIRO**

**CC# 15380644 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-02-2006 Radicación: 2006-4379

Doc: ESCRITURA 6881 del 31-10-2005 NOTARIA 12 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: OCAMPO RIOS JHON JAIRO

**CC# 15380644 X**

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGUEN A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-11-2010 Radicación: 2010-46534

Doc: RESOLUCION 6894 del 15-12-2009 SUBSECRETARIA DE CATASTRO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN RESOLUCION DE CATASTRO MUNICIPAL.

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

DE: SUBSECRETARIA DE CATASTRO DE MEDELLIN

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: CI2005-672

Fecha: 10-10-2005

CORREGIDA NOMENCLATURA. VALE.MEMG.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2011-2219

Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2011-2356

Fecha: 12-10-2011

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. 6894 - DICIEMBRE 2009 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.





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

Certificado generado con el Pin No: 240201754888583481

Nro Matrícula: 01N-5244181

Pagina 3 TURNO: 2024-20131

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 08:41:06 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 página

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 4

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.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-20131

FECHA: 01-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública