



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020407594

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	FERNY ANDRES RESTREPO HENAO			FECHA VISITA	28/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1020407594			FECHA INFORME	29/02/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 54 64-106 -- APTO. URBANIZACION EL MIRADOR PRIMER PISO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	41 años
BARRIO	El mirador			REMODELADO	
CIUDAD	Bello			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO				
IDENTIFICACIÓN	21429294				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE LEONIDAS ARANGO ARANGO y OTROS			
NUM. ESCRITURA	2077 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Venticuarto	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050880100070500070016901010001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urbanización el Mirador			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0			

M. INMOB.	N°
01N-312238	Primer piso

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, cuatro alcobas, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA:1 El inmueble cuenta con un área de 47.40 M² según escrituras públicas un área de lote de 72 m² Nota:2 Se realizó medida en sitio donde se encuentra un área construida 69.5 m² y un área libre de patio de 2.50 M², NOTA:3 Se liquida el área de 47.40 m², ya que el inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal como área privada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 107,124,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,124,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. SE RATIFICA LA NO FAVORABILIDAD, debido a que la escalera ocupa el antejardín, y la autorizada es paralela al paramento sin ocupar antejardín (PLANOS ADJUNTOS), esto sería construcción ilegal de la escalera de acceso, que hace parte de la copropiedad, generando un tema jurídico para los copropietarios.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 1481 del 20/05/1983 Notaría 11 de Medellín

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.5		AREA	M2	0	
AREA PRIVADA	M2	47.5		AVALUO	PESOS	23326000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.5		AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.40	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.50					

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 54 64-106 -- APTO. URBANIZACION EL MIRADOR PRIMER PISO | El mirador | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1481, fecha: 20/05/1983, Notaría: Once y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Amblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1983

Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 41 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	47.40	M2	\$2,260,000.00	100.00%	\$107,124,000.00
TOTALES					100%	\$107,124,000
Valor en letras	Ciento siete millones ciento veinticuatro mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$107,124,000**
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.

SALVEADES

General: El inmueble objeto de avalúo se trata de un primer piso localizado en la Carrera 54 # 64-106 Urbanización el Mirador P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, cuatro alcobas, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA:1 El inmueble cuenta con un área de 47.40 M2 según escrituras públicas un área de lote de 72 m2 Nota:2 Se realizó medida en sitio donde se encuentra un área construida 69.5 m² y un área libre de patio de 2.50 M2, NOTA:3 Se liquida el área de 47.40 m², ya que el inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal como área privada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 Mirador 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: 1481, Fecha escritura: 20/05/1983, Notaría escritura: Once, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 2 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Se encontró una estructura usada con aproximadamente 41 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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa son normales, pisos en baldosa, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior, baños enchapados sin cabina. 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 valuaria 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	BARRIO EL MIRADOR DE BELLO	1	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	0	\$	0	\$	\$2,290,909.09	3105297635
2	BARRIO EL MIRADOR DE BELLO	2	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,375,000.00	https://www.espaciorbano.com/Ficha.asp?xId=1165059
3	BARRIO EL MIRADOR DE BELLO	2	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,454,166.67	3007057780
4	BARRIO EL MIRADOR DE BELLO	1	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	0	\$	0	\$	\$2,270,731.71	3148949125
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	77	77	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,176,363.64
2	41	70	70	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	40	60	60	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,331,458.34
4	40	82	82	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,157,195.12
	41 años									
									PROMEDIO	\$2,260,004.28
									DESV. STANDAR	\$109,384.91
									COEF. VARIACION	4.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,369,389.19	TOTAL	\$112,309,047.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,150,619.36	TOTAL	\$101,939,357.70
VALOR TOTAL		\$107,124,000.00		

Observaciones:

Se realizó método de comparación con casas en la misma urbanización el Mirador con áreas superiores, ya que todos estos inmuebles cuentan con la ampliación

Enlaces:

1. https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-mirador/bello/104656666_ql=1 _p="MQ_&gclid=Cj0KCQjA84CvBhCaARIsAmKAvkJb0tUpz7Yc1Vqs1HVEnghk0VcM_uDRIMDvc-07

2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=116505>

3.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-33fe-5bd3b9677577-869f-adb24bec->

\$112 309 047 57

3.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-33fe-5bd3b9677577-869f-adb24bec->

\$101,030 357.7

3.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-33fe-5bd3b9677577-869f-adb24bec->

\$101,959,557.1

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 54 64-106 -- APTO. URBANIZACION EL MIRADOR
PRIMER PISO | El mirador | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

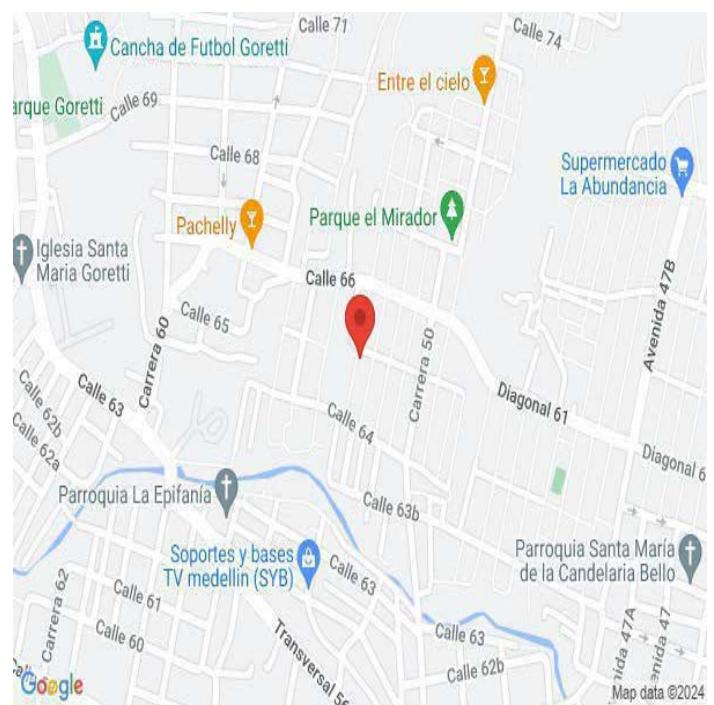
Latitud: 6.3457361

Longitud: -75.5604323

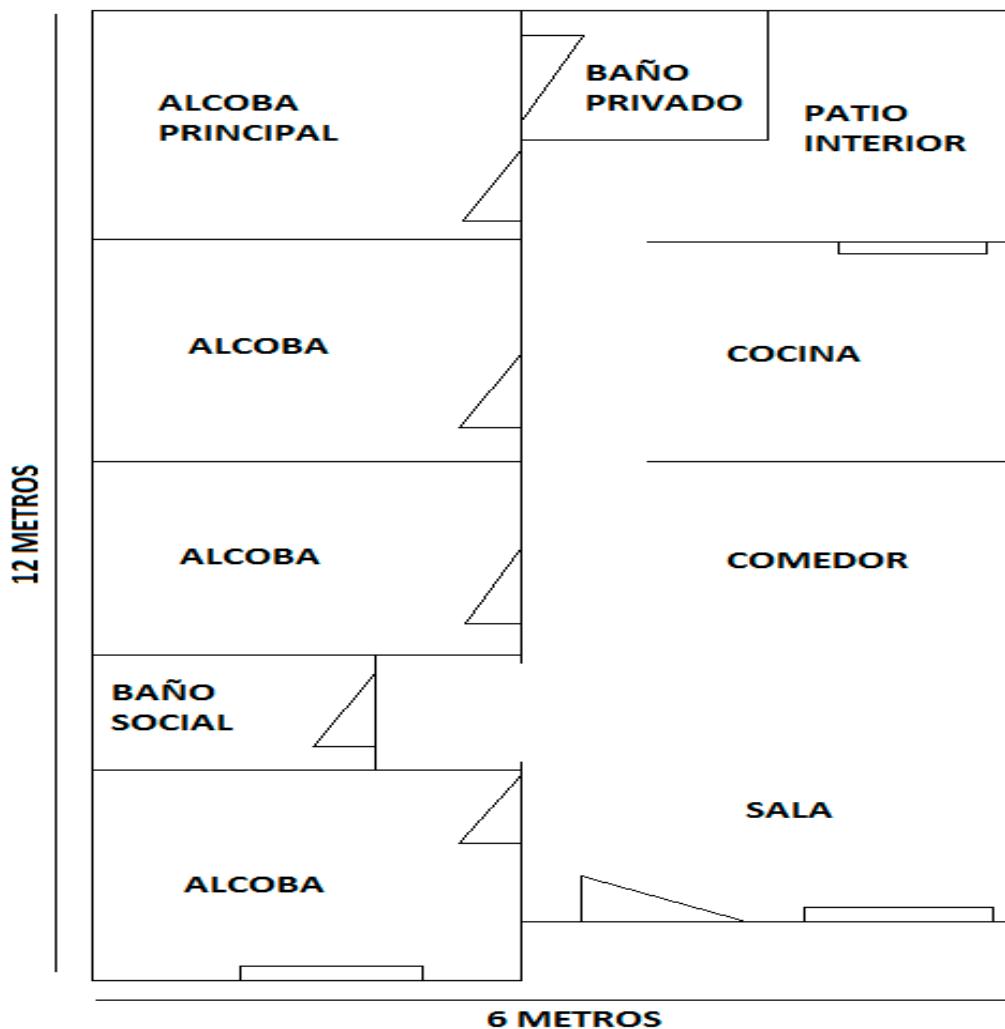
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 44.649"

Longitud:75° 33' 37.5552''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



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 --- **Etapa:** 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 él 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-1020407594



PIN de Validación: adb40a98

<https://www.raa.org.co>

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 evaluador 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: adb40a98

<https://www.raa.org.co>

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@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. 21429294

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 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.



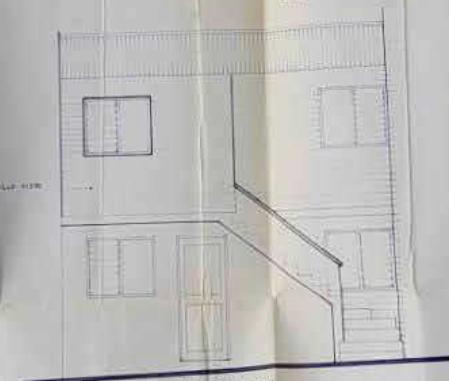
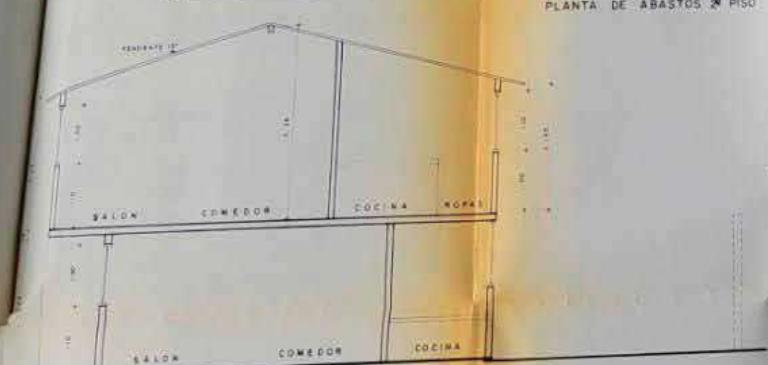
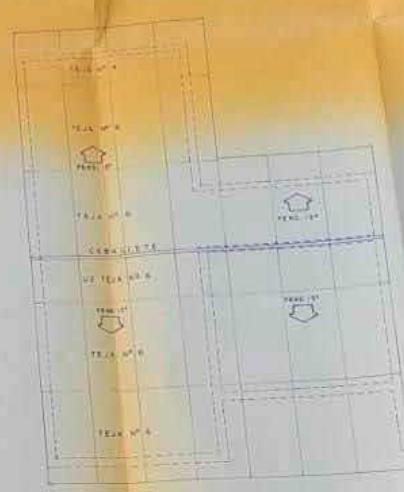
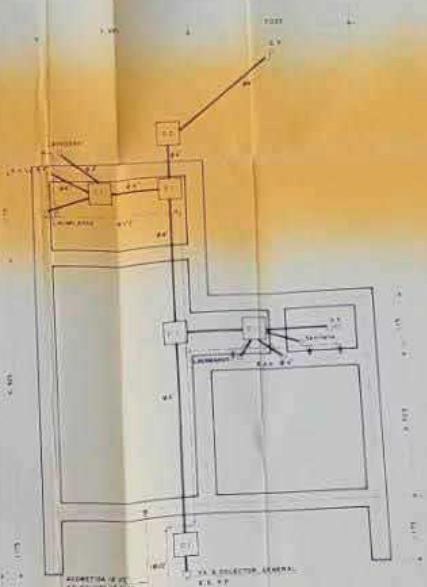
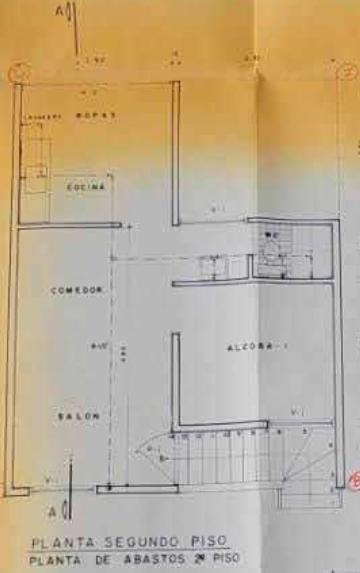
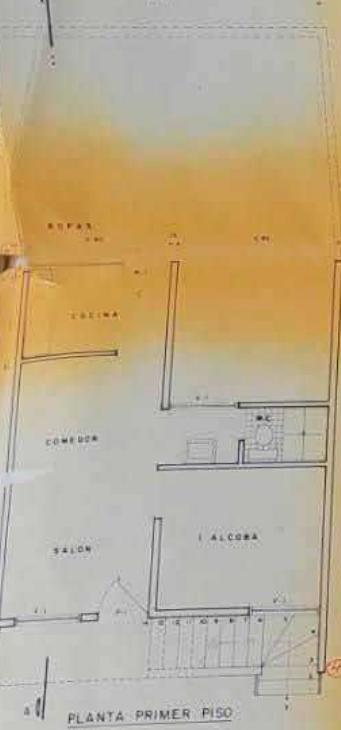
PIN DE VALIDACIÓN

adb40a98

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 nueve (09) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



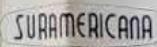
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	47.40 M ²
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	47.40 M ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	94.80 M ²

URBANIZACION: EL MIRADOR

 **Urbanal**

 SURAMERICANA

ESCALA 1:20
FECHA: FEBRERO 20 1983
CONTIENE:
VIVIENDA BI-FAMILIAR

PROYECTO JUNGE VEGA Y CIA.
CÁLCULO IVÁN ARISTIZÁBAL Y CIA.
BIRUJO: GLORIA LÓPEZ ILLE
REVISÓ

HOJA 1

OBSERVATIONS

905

Planes de Vive nach byzantines

FACHADA PRINCIPAL

JORGE VEGA Y CIA.

Revista
Urbanal

SUDAMERICANA

EL MIRADOR

URBANIZACION

PLANTA DE TECIDOS

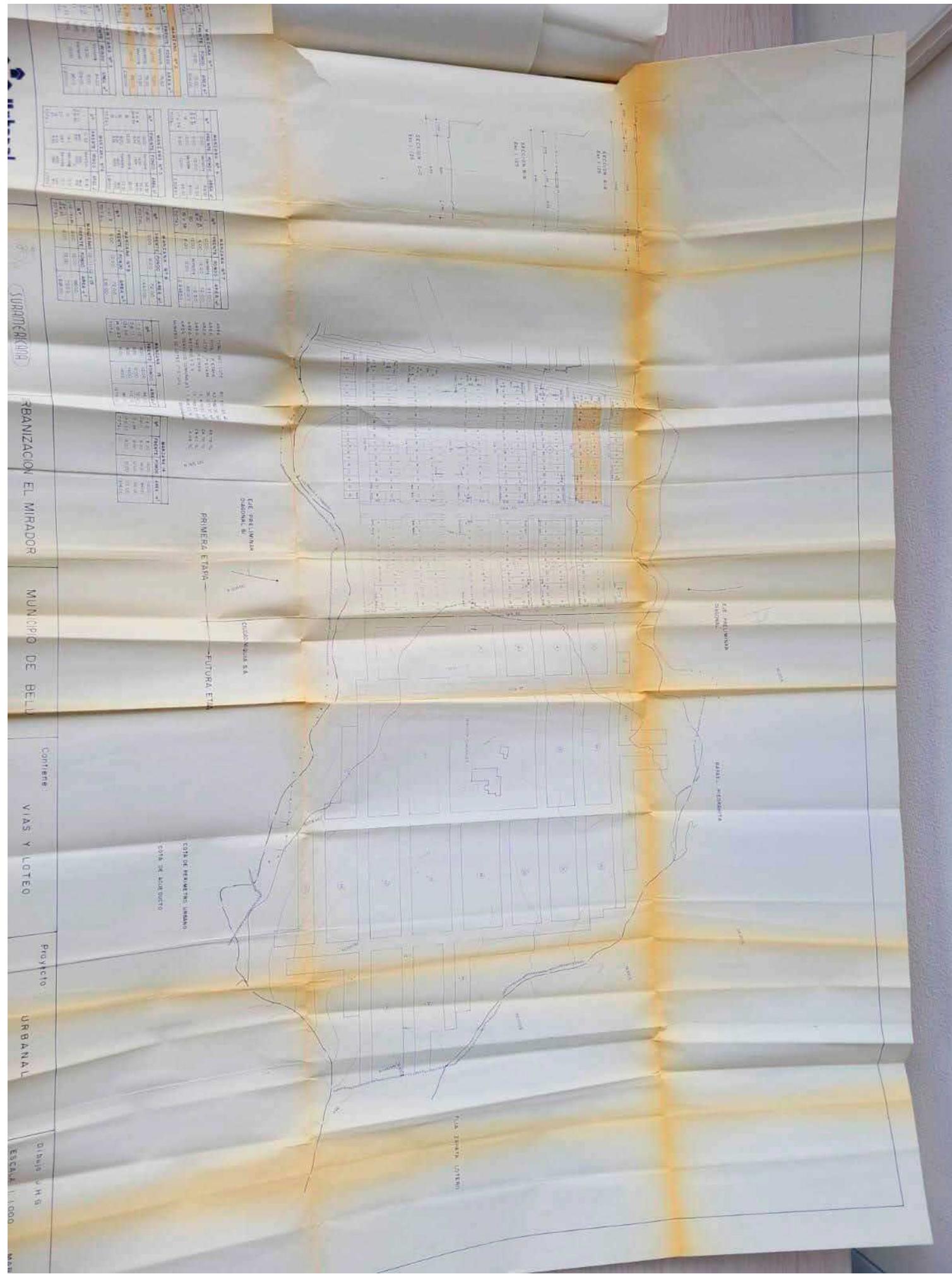
PLANTA DE FUNDACIONES Y DESAGÜES

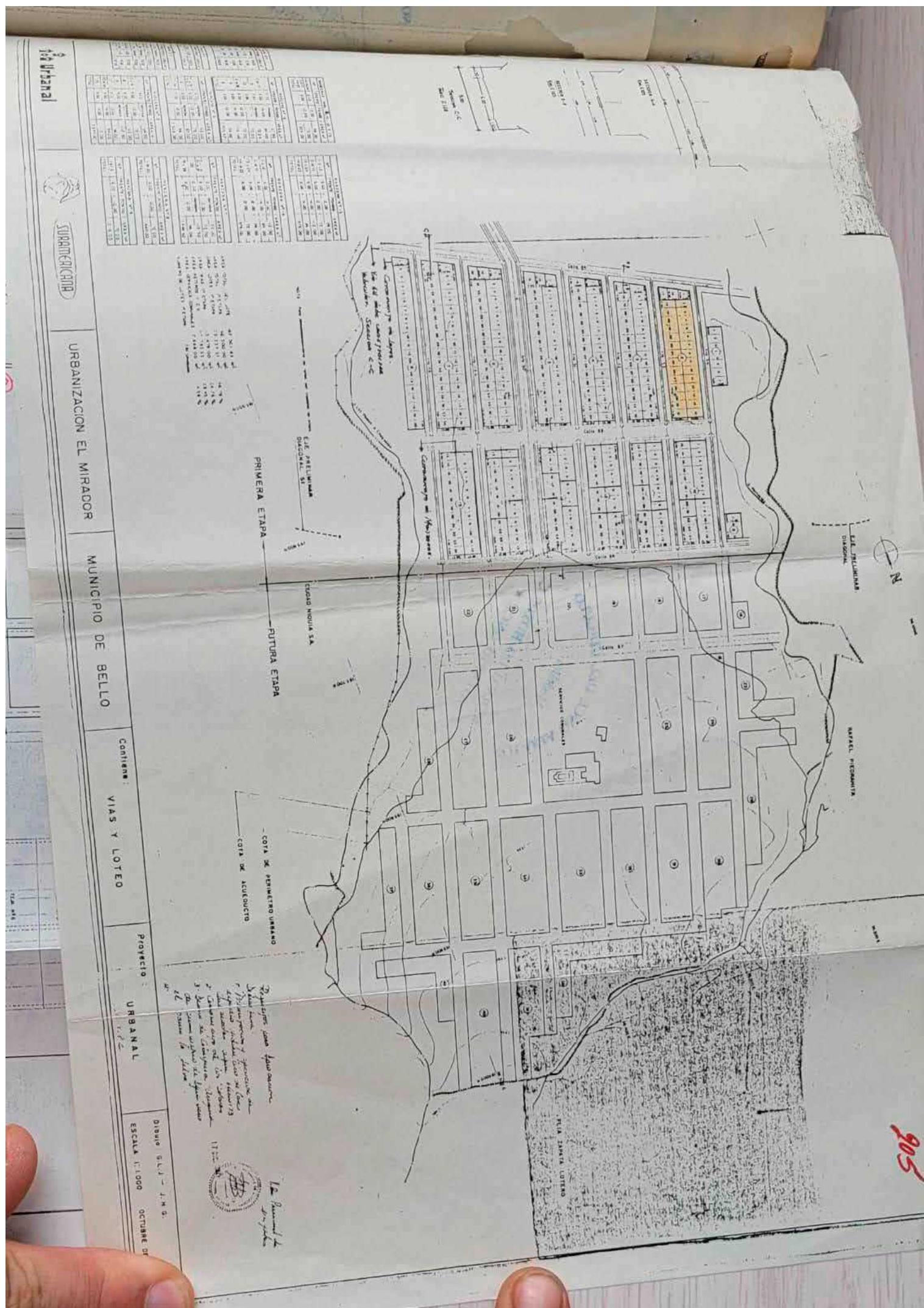
卷之三

An architectural line drawing of a two-story house. The house features a gabled roof with a central chimney. A central entrance is located on the upper level, and a side entrance is on the ground level. The drawing uses hatching and cross-hatching to define the building's form and shadows. A vertical scale bar is positioned on the right side of the drawing.

CUSTODIA DE ARTEFACTOS	ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION
ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION
ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION
ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION	ABR. CONSTITUCION

Argyres pose la
problème.
1. Peut-on prévoir
les effets de
l'usage de
2. Quels sont les
effets de
3. Quel est le
debut de







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

Certificado generado con el Pin No: 240214833589371903

Nro Matrícula: 01N-312238

Pagina 1 TURNO: 2024-32040

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 06:30:47 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: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 14-07-1983 RADICACIÓN: 1983-25483 CON: DOCUMENTO DE: 14-07-1983

CODIGO CATASTRAL: AAX0010DJZE COD CATASTRAL ANT: 050880100070500070016901010001

NUPRE-

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA #64-106, CARRERA 54, SITUADO EN LA PRIMERA PLANTA DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA URBANIZACION EL MIRADOR DEL MPIO DE BELLO, TIENE UN AREA APROXIMADA DE 47,40 MTS.2. Y QUE LINDA: POR LA IZQUIERDA ENTRANDO EN LONGITUD APROXIMADA DE 7,90 MTS, CON MURO COMUN MEDIANERO CON LA CASA #64-114; POR EL FONDO EN LONGITUD APROXIMADA DE 6,00 MTS. CON SOLAR DEL EDIFICIO; POR LA DERECHA EN LONGITUD APROXIMADA DE 7,90 MTS. CON MURO MEDIANERO CON LA CASA #64-98, POR EL FRENTEN LONGITUD APROXIMADA DE 6,00 MTS. CON MURO COMUN QUE FORMA LA FACHADA EXTERIOR SOBRE LA CARRERA 54, POR ABAJO CON PISO DEL EDIFICIO Y POR ARRIBA A UNA ALTURA APROXIMADA DE 2,10 MTS. CON PLACA DE CONCRETO QUE SIRVRE DE PISO A LA SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO, EL AREA ESTA DETERMINADA POR EL PERIMETRO MARCADO CON LOS PUNTOS 1,2,3,4, Y 1 PUNTO DE PARTIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COMPLEMENTACION

ADQUIRIERON URBANIZADORA NACIONAL S.A. Y COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A. EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN VIRTUD DE DECLARACIONES SOBRE RELOTEO, REALIZADAS POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.1481 DE 20 DE MAYO DE 1983 DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0312237.- ADQUIRIERON URBANIZADORA NACIONAL S.A. Y COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A. (SU-INMOBILIARIA), EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO, EN VIRTUD DE DECLARACIONES SOBRE RELOTEO, HECHAS MEDIANTE LA ESCRITURA N.505 DE 4 DE MARZO DE 1983 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0303395.- QUE ES DE DONDE SE DESPRENDE EL NUEVO RELOTEO.-ADQUIRIERON URBANIZADORA NACIONAL S.A. Y COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A. (SU-INMOBILIARIA), EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JULIA MEJIA VDA. DE S., SEGUN ESCRITURA N. 2963 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1981 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1982, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0134550.-ADQUIRIO JULIA MEJIA VDA. DE S., POR COMPRA A GILBERTO MERIZALDE U. Y CIA.S.C.S. SEGUN ESCRITURA N.2874 DE 15 DE DICIEMBRE DE 1981 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1982. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0134550.-ADQUIRIO GILBERTO MERIZALDE U. Y COMPA/IA S.C.S., POR APORTE EN LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD, HECHO POR GILBERTO MERIZALDE URIBE, SEGUN ESCRITURA N.1514 DE 30 DE ABRIL DE 1976 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE JUNIO SIGUIENTE, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0134550.-ADQUIRIO EL APORTANTE GILBERTO MERIZALDE URIBE POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO (1944).-

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 54 64-106 -- APTO. URBANIZACION EL MIRADOR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 312237



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214833589371903

Nro Matrícula: 01N-312238

Página 3 TURNO: 2024-32040

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 06:30:47 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: URBANIZADORA NACIONAL S.A

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

X C.C.22.107.620

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-01-1984 Radicación: 8364770

Doc: ESCRITURA 3406 del 30-11-1983 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A SUINMOBILIARIA

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-01-1984 Radicación: 8364770

Doc: ESCRITURA 3406 del 30-11-1983 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: ARANGO ARANGO ARACELLY

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-01-1984 Radicación: 8364770

Doc: ESCRITURA 3406 del 30-11-1983 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: ARANGO ARANGO ARACELLY

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-11-1986 Radicación: 8678870

Doc: ESCRITURA 2679 del 10-10-1986 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y ADMINISTRACION ESTE Y OTROS (840)

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A

A: URBANIZADORA NACIONAL S.A

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-12-2001 Radicación: 2001-38949

Doc: ESCRITURA 1461 del 06-05-2001 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$655,000

Se cancela anotación No: 7



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214833589371903

Nro Matrícula: 01N-312238

Página 4 TURNO: 2024-32040

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 06:30:47 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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-12-2001 Radicación: 2001-38949

Doc: ESCRITURA 1461 del 06-05-2001 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-48739

Doc: OFICIO 1160 del 19-10-2021 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RDO 2021-01010-00

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

DE: ARRENDAMIENTOS DEL NORTE CIA LTDA

NIT: 811.032.849-5

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

CC# 22107620 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-07-2023 Radicación: 2023-28857

Doc: OFICIO 1351 del 04-11-2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BELLO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO CON RADICADO NO.2021-01010-00

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

DE: ARRENDAMIENTOS DEL NORTE

NIT.811.032.849-5

A: ARANGO ARANGO ARACELLY

CC# 22107620

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-11-2023 Radicación: 2023-48032

Doc: ESCRITURA 2077 del 09-11-2023 NOTARIA VEINTICUATRO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$22,320,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ARANGO ARANGO ARACELLY

CC# 22107620

A: ARANGO ARANGO JOSE LEONIDAS

CC# 98497794 X 25%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214833589371903

Nro Matrícula: 01N-312238

Página 5 TURNO: 2024-32040

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 06:30:47 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 última página

A: ARANGO ARANGO JUAN GREGORIO

CC# 70300544 X 25%

A: ARANGO ARANGO MARIA DELFINA

CC# 43072172 X 25%

A: ARANGO ARANGO TERESA DEL CARMEN

CC# 22108626 X 25%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-810 Fecha: 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 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: 2024-32040 FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL