



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1023800510

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YORLEDY ADRIAN PEREZ MORENO
NIT / C.C CLIENTE	1023800510
DIRECCIÓN	CRR 50E 82-37 INT 2006, MIRADOR DEL JARDI9N
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Miranda
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/03/2024
FECHA INFORME	20/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SEPULVEDA USUGA FERNEY				
NUM.	4492 EscrituraDe	NOTARIA	Octava	FECHA	28/12/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	050010101041500190099901200006				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	Edificio Mirador del Jardin P.H				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	175000	VRxM2	4166.67
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.422%				

M. INMOB.	N°
01N-5468509	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

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 42 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Inmueble ubicado en: El Barrio Miranda del Municipio dew Medellín. Al inmueble se llega así: Carrera 50 E, Calle 82. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	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	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,691,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,691,000

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

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

[Firma]

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 240 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4088 del 22/11/2018 Notaria Octava de Medellín.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 48 DEL 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	42	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	102335000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRR 50E 82-37 INT 2006, MIRADOR DEL JARDI9N | Miranda | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4088, fecha: 22/11/2018, Notaría: Octava y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	30
N° de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
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	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

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 2006	42	M2	\$3,135,500.00	100.00%	\$131,691,000.00
TOTALES					100%	\$131,691,000

Valor en letras

Ciento treinta y un millones seiscientos noventa y un mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$131,691,000**

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.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

Entorno: El sector de Miranda, 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: 4088, Fecha escritura: 22/11/2018, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 175000, Total unidades: 1 UND / PH: 240 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 30, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, 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 sin cabina, En aparente estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 50E # 82- 37 MIRADOR DEL JARDIN	19	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,166,666.67	6044446891
2	CARRERA 50E # 82- 37 MIRADOR DEL JARDIN	27	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,619,047.62	3104700944
3	CARRERA 50E # 82- 37 MIRADOR DEL JARDIN	23	\$134,900,000	0.98	\$132,202,000	0	\$	0	\$	\$3,147,666.67	6045090574
4	CARRERA 50E # 82- 37 MIRADOR DEL JARDIN	9	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	0	\$	0	\$	\$3,150,000.00	6045090574
Del inmueble		Piso 20		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
2	4	42	42	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,076,190.48
3	4	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,147,666.67
4	4	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,150,000.00
4 años										
									PROMEDIO	\$3,135,130.96
									DESV. STANDAR	\$40,194.17
									COEF. VARIACION	1.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,175,325.12	TOTAL	\$133,363,655.19
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,094,936.79	TOTAL	\$129,987,345.03
VALOR TOTAL	\$131,691,000.00			

Observaciones:
Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/campo-valdes-no1/medellin/7813059?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1389172>
3-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-394b-5d23ad435081-854c-cc989940-3009?page=1&pos=5&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=853d4f09-7cf3-4552-b9e0-9d8879a008e6
4-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-387f-1a7c77567bbb-8854-fc96f95f-d68e?page=1&pos=3&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=853d4f09-7cf3-4552-b9e0-9d8879a008e6



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRR 50E 82-37 INT 2006, MIRADOR DEL JARDI9N | Miranda | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

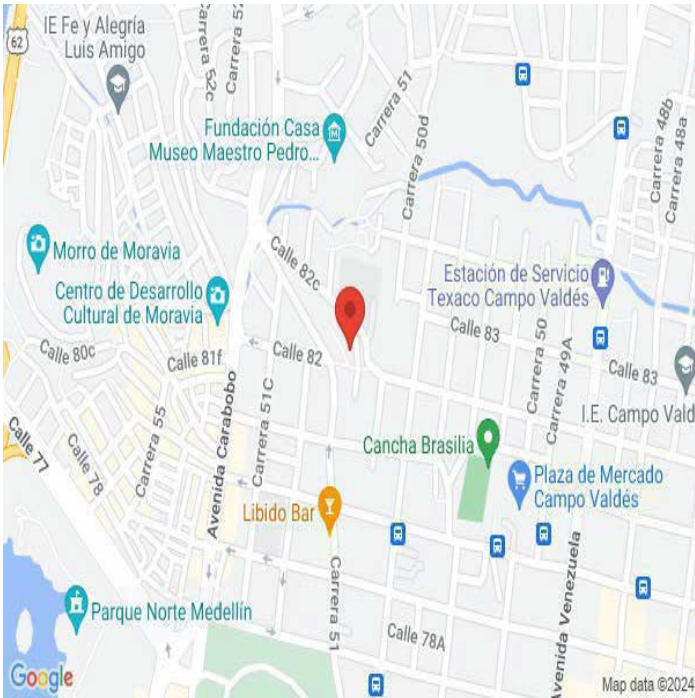
Latitud: 6.276182504268912

Longitud: -75.56211948394775

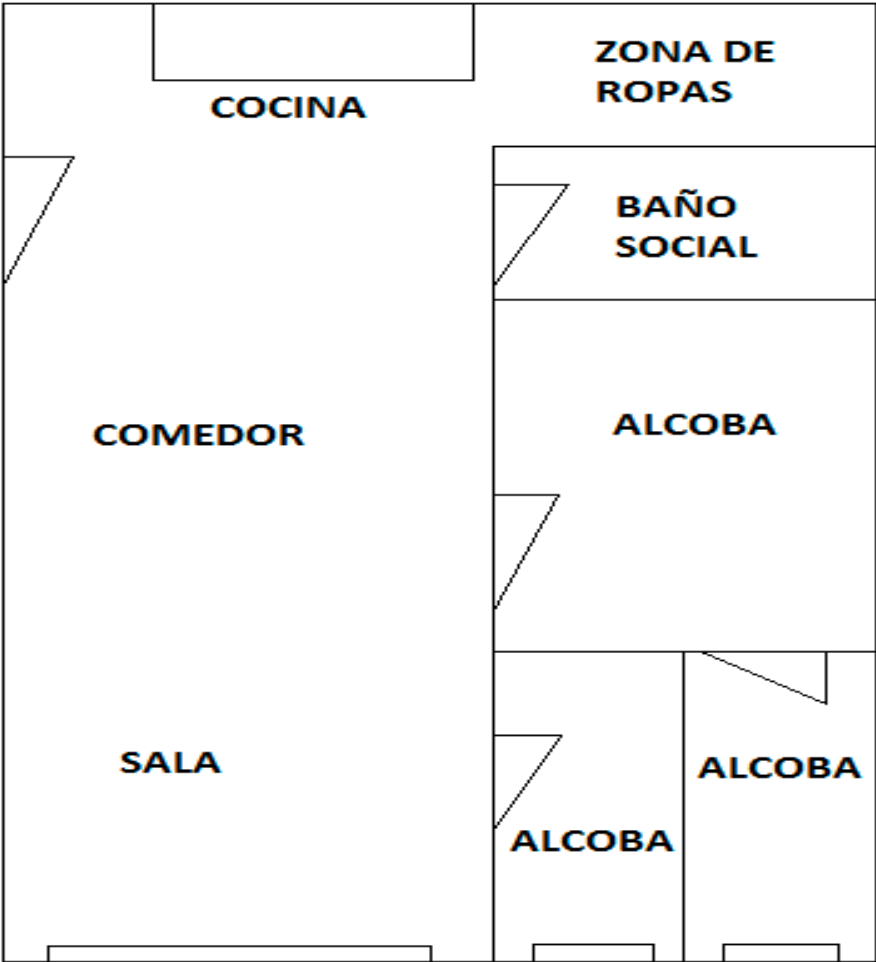
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16´ 34.2582´´

Longitud:75° 33´ 43.6278´´

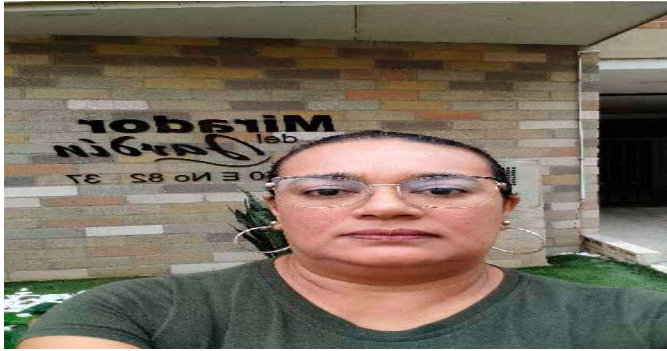


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



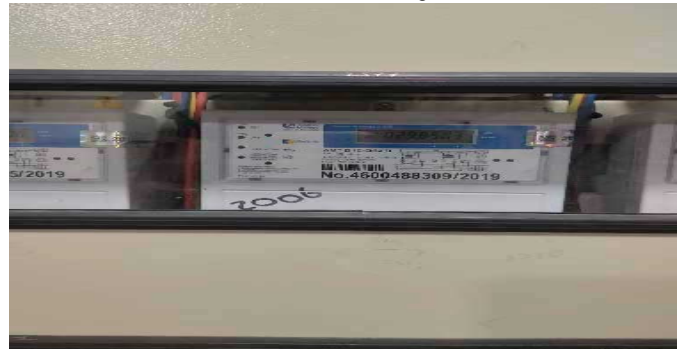
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



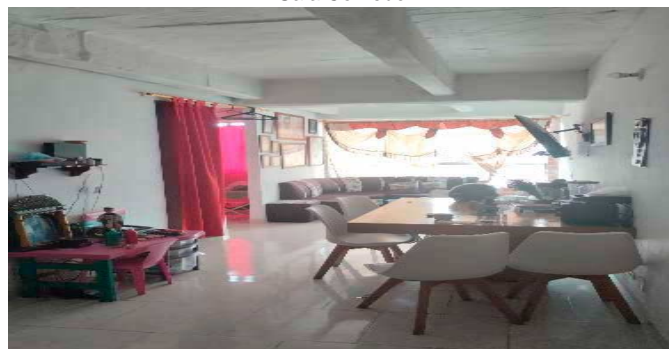
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1023800510



PIN de Validación: b9990b0a



<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 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: b9990b0a



<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 se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9990b0a

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 cinco (05) días del mes de Marzo 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: 240314558791037698

Nro Matrícula: 01N-5468509

Pagina 1 TURNO: 2024-59842

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 10:50:04 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: 11-12-2018 RADICACIÓN: 2018-56044 CON: ESCRITURA DE: 03-12-2018

CODIGO CATASTRAL: AAB0095SKHBCOD CATASTRAL ANT: 050010101041500190099901200006

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VEINTE PISO APTO 2006 CON AREA DE 42.00 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.422% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4088 DE FECHA 22-11-2018 EN NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL JARDIN-FIDUBOGOTA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE OFICINA DE DISEÑO CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA-ODICCO LTDA, SEGUN ESCRITURA 2447 DEL 8 DE MARZO DE 2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 2016 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: OFICINA DE DISEÑO CALCULOS Y CONSTRUCCIONES LIMITADA-ODICCO LTDA, POR COMPRA A IGNACIO DE JESUS GALEANO ARANGO, SEGUN ESCRITURA 17627 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2014 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 2015 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: IGNACIO DE JESUS GALEANO ARANGO, POR COMPRA A PROMOTORA AMIGA S.A.S., SEGUN ESCRITURA 4530 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2013 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: PROMOTORA AMIGA S.A.S., POR COMPRA A IGNACIO DE JESUS GALEANO ARANGO, SEGUN ESCRITURA 4187 DEL 3 DE AGOSTO DE 2011 NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DE 2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: IGNACIO DE JESUS GALEANO ARANGO, POR COMPRA A JOHN GILDARDO MADRID CANO, SEGUN ESCRITURA 4212 DEL 3 DE AGOSTO DE 2010 NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: JOHN GILDARDO MADRID CANO, POR COMPRA A HUGO DE SAN VICTOR CANO ORREGO, SEGUN ESCRITURA 306 DEL 31 DE MARZO DE 2003 NOTARIA 27 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE ENERO DE 2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: HUGO DE SAN VICTOR CANO ORREGO, POR COMPRA A JOHN GILDARDO MADRID CANO, SEGUN ESCRITURA 247 DEL 17 DE MARZO DE 2003 NOTARIA 27 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE MARZO DE 2003 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO: JOHN GILDARDO MADRID CANO, POR COMPRA A COCK E HIJOS SUCESORES LIMITADA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 2951 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2001 NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DE 2001 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5196642. *

ADQUIRIO : COCK E HIJOS SUCESORES LIMITADA, POR APOORTE QUE LE HIZO JUAN DE DIOS, VICTOR, ALFREDO Y ELISA COCK ARANGO, SEGUN ESCRITURA 1636 DE ABRIL 17 DE 1946 DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1946 EN EL LIBRO PRIMERO PARES, TOMO 3, FOLIO 595 BAJO EL NRO. 2220; MATRICULA 179, FOLIO 253 DEL TOMO 16 DE MEDELLIN. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. V.E.S.V. (12-12-2018).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CARRERA 50E # 82 - 37 INT 2006 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 50E #82-37 VEINTE PISO APTO 2006 ED. MIRADOR DEL JARDIN P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240314558791037698

Nro Matrícula: 01N-5468509

Pagina 2 TURNO: 2024-59842

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 10:50:04 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

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

01N - 5196642

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-12-2018 Radicación: 2018-56044

Doc: ESCRITURA 4088 del 22-11-2018 NOTARIA OCTAVA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL JARDIN-FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-05-2021 Radicación: 2021-20741

Doc: ESCRITURA 4492 del 28-12-2020 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$46,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.P. CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL BENEFICIARIO SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR UN TERMINO DE 02 A/OS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MIRADOR DEL JARDIN FIDUBOGOTA

NIT:830055897-7

A: SEPULVEDA USUGA FERNEY

CC# 1037263302 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-05-2021 Radicación: 2021-20741

Doc: ESCRITURA 4492 del 28-12-2020 NOTARIA OCTAVA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: SEPULVEDA USUGA FERNEY

CC# 1037263302 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2021 Radicación: 2021-20741

Doc: ESCRITURA 4492 del 28-12-2020 NOTARIA OCTAVA 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: SEPULVEDA USUGA FERNEY

CC# 1037263302 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y A SUS HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-03-2024 Radicación: 2024-8414

Doc: ESCRITURA 335 del 29-01-2024 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240314558791037698

Nro Matrícula: 01N-5468509

Pagina 3 TURNO: 2024-59842

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 10:50:04 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

DE: PEREZ MORENO MARIA GILMA

CC# 22216348

DE: SEPULVEDA USUGA FERNEY

CC# 1037263302 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-59842

FECHA: 14-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL