



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059811260

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FERNEY LÓPEZ NOREÑA
NIT / C.C CLIENTE	1059811260
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 31 # 32-17 ____ MI: CALLE 31 3 PISO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Calle Antonio Santo
CIUDAD	Frontino
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/06/2024
FECHA INFORME	20/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	37 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROSA HERMINTA PINEDA ARENAS				
NUM. ESCRITURA	43 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	Unica	FECHA	01/02/2014
CIUDAD	Frontino	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	052840100000300150003901000003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0				

M. INMOB.	N°
011-3354	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de una Casa localizado en la Calle 31 # 32-17 Tercer piso P.H. en el Municipio de Frontino, Antioquia. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, dos baños sociales, cuatro alcobas, balcón, dos patios interiores. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **NOTA:** El inmueble cuenta con un área de 133.64 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 186,066,972

VALOR ASEGURABLE \$ COP 186,066,972

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 31 # 32-17, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para así, actualizar el certificado de tradición.

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

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	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 264 del 29/08/1987 Notaria Única de Frontino.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 020 pbot del 2012

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	133.64	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	133.64	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin informacion
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	133.64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	133.64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 31 # 32-17____MI: CALLE 31 3 PISO | Calle Antonio Santo | Frontino | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 264, fecha: 29/08/1987, Notaría: Unica y ciudad: Frontino.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	63
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

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	Tercer piso	133.64	M2	\$1,392,300.00	100.00%	\$186,066,972.00
TOTALES					100%	\$186,066,972
Valor en letras			Ciento ochenta y seis millones sesenta y seis mil novecientos setenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$186,066,972

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.

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

Entorno: El sector de Calle Antonio Santos 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: 264, Fecha escritura: 29/08/1987, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Frontino, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Closet: 3, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en baldosa y cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados 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	SABANALARGA ANTIOQUIA	3	\$195,000,000	0.98	\$191,100,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$1,450,000.00	3507242013
2	FRONTINO ANTIOQUIA	2	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$1,357,142.86	3045703654
3	CANASGORDAS ANTIOQUIA	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$1,425,000.00	3045703654
4	CANASGORDAS ANTIOQUIA	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$		\$	\$1,477,777.78	3045703654
Del inmueble		Piso 3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	118	118	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,308,625.00
2	15	140	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,357,142.86
3	16	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,425,000.00
4	15	135	135	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,477,777.78
	37 años									
									PROMEDIO	\$1,392,136.41
									DESV. STANDAR	\$74,415.87
									COEF. VARIACION	5.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,466,552.28	TOTAL	\$195,990,046.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,317,720.54	TOTAL	\$176,100,173.32
VALOR TOTAL	\$186,066,972.00			

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. NOTA: Se toman comparables de municipios cercanos, ya que en este municipio hay muy poco mercado inmobiliario en venta.

Enlaces:

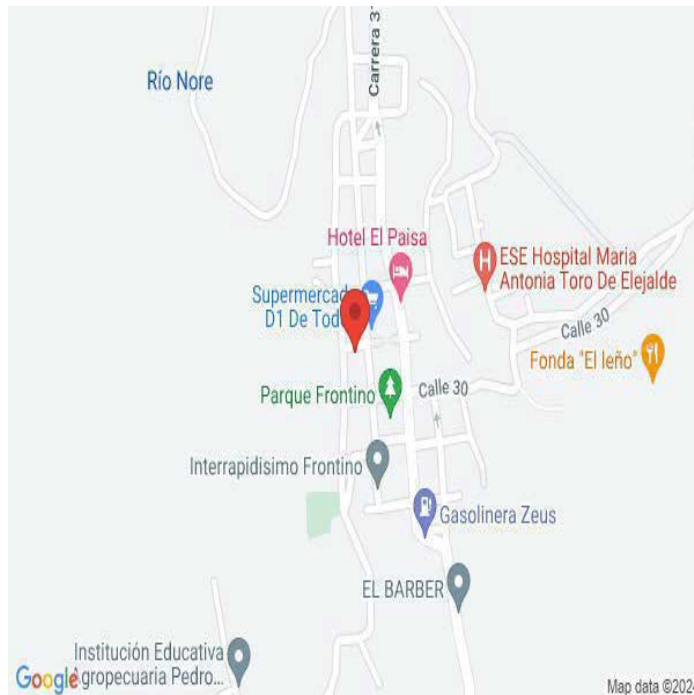
[1.-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casas-en-sabana-larga-01902346-688f-765e-9c4c-1fec131dbc81](https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casas-en-sabana-larga-01902346-688f-765e-9c4c-1fec131dbc81)[2.-DIEGO MUÑOZ ASESOR INMOBILIARIO](#)[3.-DIEGO MUÑOZ ASESOR INMOBILIARIO](#)[4.-DIEGO MUÑOZ ASESOR INMOBILIARIO](#)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 31 # 32-17 ____ MI:
CALLE 31 3 PISO | Calle Antonio Santo | Frontino | Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.7807512739106315

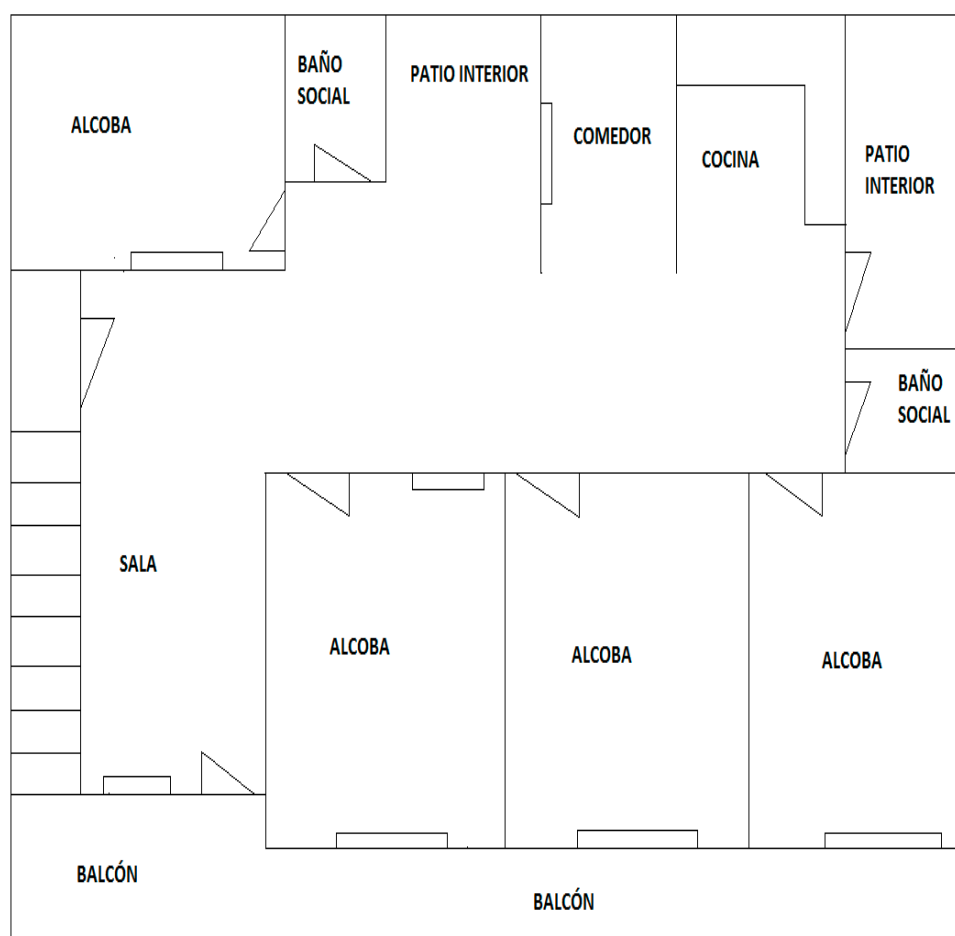
Longitud: -76.1293095042173

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 46' 50.7036''

Longitud: 76° 7' 45.516''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



MUNICIPIO DE FRONTINO ANTIOQUIA

NIT: 890983706-8

SECRETARIA DE HACIENDA Y DESARROLLO ECONOMICO

PAZ Y SALVO NUMERO 0003080

LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICA:

Que el (la) señor(a): PINEDAARENASROSA HERMINTA
Identificado(a) con Documento No.: C 21744115

***** SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE *****

***** IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACION*****

Cedula catastral	Ficha	Con Avalúo de	Dirección	Avalúo Derecho	Porcentaje Derecho	Matricula Inmob	Resolución
101003015000030010003	10401718	\$39,512,651.00	Cl 31 N 32-17	39,512,651.00	100.00 %	011-3354	0000019988

Al Haber Cancelado la Factura No: 00183689

Este Paz y Salvo es válido hasta: diciembre 31 de 2024

Dado en Frontino 21 de Junio de 2024

TECNICA EN RECAUDO

Elaborado Por: BETTY01

Calle 30 # 30-04 Tel: 859-50-32
www.frontino-antioquia.gov.co
E-mail: tesoreria@frontino-antioquia.gov.co

FOTOS General

Foto Selfie

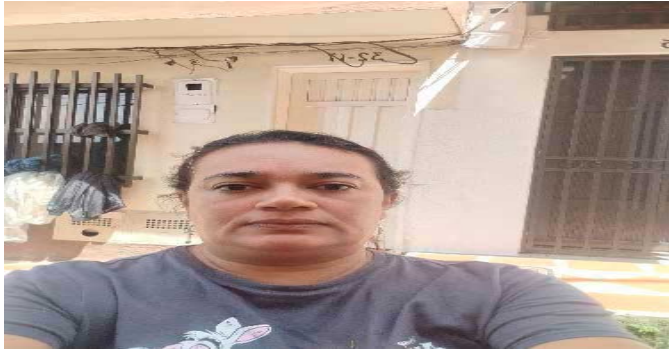


Foto Selfie



Via frente al inmueble



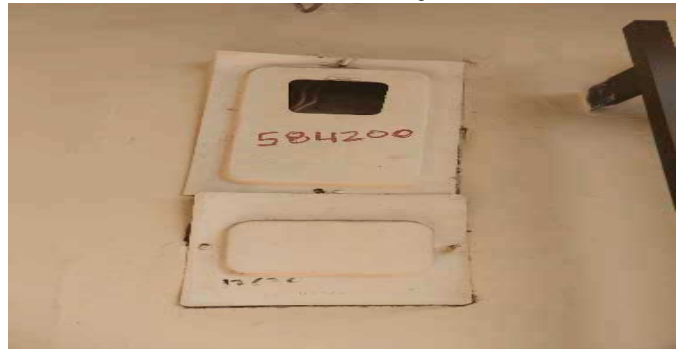
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas

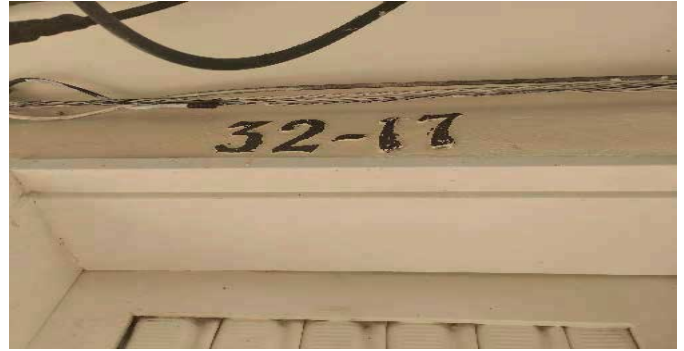


FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1059811260



PIN de Validación: b19e0aa1



<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: b19e0aa1



<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.




AVALUO: LRCAJA-1059811260 M.I.: 011-3354

PIN DE VALIDACIÓN

b19e0aa1

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 once (11) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

	MUNICIPIO DE FRONTINO Nit.890.983.706-8	Código: 140.05.03
		Versión: 01
		Página 1 de 1

**EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE FRONTINO ANTIOQUIA**

HACE CONSTAR:

Que el predio ubicado en zona urbana del municipio de Frontino-Antioquia, de propiedad de la señora ROSA HERMINTA PINEDA ARENAS, identificada con la cédula Nro.21.744.115, se encuentra identificado de la siguiente manera:

ZONA	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	NOMENCLATURA
Urbana	101003015000030010003	011-3354	Calle 31 Nro.32-17

La anterior información es verificada mediante el oficio CAT.0001 del 13 de julio de 2024, el cual se anexa a esta constancia.

Nota 1: Esta constancia no constituye prueba de propiedad, ni constituye más certificados o la licencia de construcción, la cual debe ser expedida por la oficina de Planeación, cumpliendo los requisitos establecidos en el decreto 564/2006. De igual forma libera a la entidad otorgante y al municipio de Frontino de responsabilidad alguna ante cualquier evento o proceso que tenga por objeto su restitución por imprevisto alguno, natural o antrópico. Cualquier daño o mal mantenimiento de los mismos que ponga en riesgo su estabilidad, será responsabilidad de los propietarios y/o poseedores.

Nota 2: El presente documento no constituye certificación técnica sobre la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, o la posibilidad de conexión en el predio objeto de licenciamiento; este trámite se debe hacer ante la Empresa de Servicios Públicos del municipio, quienes tienen la competencia de evaluar técnicamente su disponibilidad y eventual conexión.

La presente constancia se expide a los dieciséis (16) de julio de 2024, a solicitud de la interesada.


Atentamente,


NORMAN FERNEY VELEZ DAZA

Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial
Frontino-Ant.

Elaboró: Edelmary Patricia Ceballos Osorio	Revisó: Mateo González Agudelo	Aprobó: Norman Ferney Vélez Daza
Los arriba firmantes declaramos que hemos validado el oficio y lo encontramos ajustado a los normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto y bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmar.		

www.frontino-antioquia.gov.co
 correo electrónico: alcaldia@frontino-antioquia.gov
 Dirección: Calle 30 No. 30-04 Código Postal: 057450
 Teléfono: (57) (4) 8595032 extensión 124 Fax: (57) (4) 8595835

	MUNICIPIO DE FRONTINO Nit.890.983.706-8	Código: 121.07.08
	CATASTRO MUNICIPAL FRONTINO	Versión: 01
		Página 1 de 1



Frontino 13 de julio de 2024

CAT.0001

Señor
NORMAN FERNEY VÉLEZ DAZA
 Secretario de Planeación
 Frontino

Asunto: Validación en la BCGS

Una vez revisado la BCGS de Catastro Municipal, se pudo constatar que la vivienda ubicada en zona urbana del municipio de Frontino-Antioquia, identificada con la matrícula Nro.011-3354 con código predial Nro.101003015000030010003, de propiedad de la señora ROSA HERMINTA PINEDA ARENAS, identificada con la cédula Nro.21.744.115, presenta la nomenclatura: **Calle 31 Nro.32-17.**



INFORMACIÓN DEL PREDIO Municipio: D14 - FRONTINO Corregimiento: Cabecera Manzana/Variante: 15 Característica: R.P.H. Destino: HABITACIONAL Cédula Catastral: 264100130000150000300100003 Cédula Catastral Anterior: 26410013000015000040001000003 NPA: C.528.401300003001500027813000003 Matrícula Madre: No Tiene Código Homologado: ACT3001PNC Nupre: No disponible Predio padre: 27.433		Sector: URBANO Barrio: 3033 - BARRIO CENTRO Predio: 0003 Mejoría: No Extrato: No disponible Ver Predio:  Ver Fotos: 	INFORMACIÓN NOTARIAL Sistema Registral: NUEVO Circulo: D111 - FRONTINO Matrícula: 3354 Fecha Apertura: No Tiene
---	--	--	--

DIRECCIONES DEL PREDIO		
Principal	Tipo	Dirección
SI	Real	CALLE 31 N 32-17
SI	Normal cede	CL 31 N 32 17

La presente constancia se expide el día trece (13) de Julio de 2024, a solicitud de la interesada.

Atentamente,

OCTAVIO BARRERA
 Mutador catastral
 Frontino-Ant.

Elaboró: Kevin Andrés Quiroz López	Revisó: Octavio barrera 	Aprobó: Octavio Barrera 
Los arriba firmantes declaramos que hemos validado el oficio y lo encontramos ajustado a los normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto y bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmar.		

www.frontino-antioquia.gov.co
 correo electrónico: alcaldia@frontino-antioquia.gov
 Dirección: Calle 30 No. 30-04 Código Postal: 057450
 Teléfono: (57) (4) 8595032 extensión 124 Fax: (57) (4) 8595835



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

Certificado generado con el Pin No: 240517273694558379

Nro Matrícula: 011-3354

Página 1 TURNO: 2024-011-1-1839

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 02:09:35 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

CIRCULO REGISTRAL: 011 - FRONTINO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: FRONTINO VEREDA: FRONTINO

FECHA APERTURA: 18-09-1987 RADICACIÓN: 87-428 CON: ESCRITURA DE: 29-08-1987

CODIGO CATASTRAL: 052840100000300150003901000003 COD CATASTRAL ANT: 4739

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SUPERFICIE: 15.95 MTS. DE FRENTE X 8.65 MTS. DE CENTRO. TOTAL 133.64 MTS. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N° 264 DE 29-08-87 DE LA NOTARIA UNICA DE FRONTINO Y CORRESPONDEN A UNA CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01 - REGISTRO 04-01-71 ESCRITURA 298 DE 17-10-70 NOT. FRONTINO COMPRAVENTA. DE: BORJA RAMON. A: BORJA JESUS DE LOS REYES. 02-- REGISTRO 16-11-70 ESCRITURA 122 DE 28-03-69 NOT. FRONTINO COMPRAVENTA PARCIAL. DE: BORJA RAMON EMILIO. A: GOMEZ ZAPATA NOE ANTONIO. LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 210 REG. 261. 03 - REGISTRO 23-09-64 ESCRITURA 263 DE 22-06-64 NOT. FRONTINO COMPRAVENTA. DE: MORENO GERARDO. A: BORJA RAMON. LIBRO 1º, TOMO 1º, FOLIO 314 REG. 251.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 31 3 PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

011 - 1161

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-09-1987 Radicación: 87-428

Doc: ESCRITURA 264 DEL 29-08-1987 NOTARIA UNICA DE FRONTINO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NATURALEZA JURIDICA DE ACTO: LIMITACION DOMINIO

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

A: BORJA JESUS DE LOS REYES

CC# 3462055 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-1987 Radicación: 87-512

Doc: SENTENCIA S/N DEL 29-04-1986 JUZGADO PCO. DEL CIRCUITO DE DEBEIBA

VALOR ACTO: \$236.116.66

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE NATURALEZA JURIDICA DE ACTO: MODO ADQUISICION



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

Certificado generado con el Pin No: 240517273694558379

Nro Matrícula: 011-3354

Página 2 TURNO: 2024-011-1-1839

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 02:09:35 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

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

DE: PUERTA DE BORJA ROSMIRA

A: BORJA PUERTA ANA CRISTINA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-07-1988 Radicación: 88-298

Doc: ESCRITURA 167 DEL 27-05-1988 NOTARIA UNICA DE FRONTINO

VALOR ACTO: \$1,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DE ACTO: MODO ADQUISICION

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

DE: BORJA PUERTA ANA CRISTINA

A: CRUZ DE BARRERA MARIA GABRIELA

CC# 21290916 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2007 Radicación: 666

Doc: ESCRITURA 434 DEL 09-11-2007 NOTARIA U. DE FRONTINO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL NATURALEZA JURIDICA DE ACTO:
LIMITACION DOMINIO

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

A: CRUZ DE BARRERA MARIA GABRIELA

CC# 21290916 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-2014 Radicación: 2014-011-6-62

Doc: ESCRITURA 43 DEL 01-02-2014 NOTARIA UNICA DE FRONTINO

VALOR ACTO: \$9,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ PUERTA DE BARRERA MARIA GABRIELA C.C.N.21290916

A: PINEDA ARENAS ROSA HERMINTA

CC# 21744115 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 18-04-2021

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 240517273694558379

Nro Matricula: 011-3354

Pagina 3 TURNO: 2024-011-1-1839

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 02:09:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-011-1-1839

FECHA: 17-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JORGE CORDOBA PEREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
la guarda de la fe pública