



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030550930

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RICHAR ANDERSON LOZANO RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1030550930
DIRECCIÓN	CALLE 65 65-42 EDIFICIO TORRE LA CASONA P.H. QUINTO PISO APARTAESTUDIO 506
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Bellavista
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/06/2024
FECHA INFORME	20/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANCHEZ VEGAS BENITEZ LUISA VIRGINIA				
NUM.	1684 Escritura De	NOTARIA	Tercera	FECHA	27/06/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bello	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	AAX0017RPBF				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Torre la Casona P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	146000	VRxM2	3816.99
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,620%				

M. INMOB.	N°
01N-5418142	APARTAESTUDIO 506

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un Apartamento localizado en la en la Calle 65 # 65-42 Edificio Torre la Casona P.H. ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas, balcón y 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 38.25 M2 y un área libre de balcón de 1.55 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

Inmueble ubicado en: El barrio Bellavista del Municipio de Bello.

Al inmueble se llega así: Calle 65.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 135,270,210

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,270,210

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Diana Patricia Vasquez Moreno

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

Los Rosales

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	160
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4383 del 14-04-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLÍN
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.25	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	38.25	AVALUO	PESOS	67490000
AREA LIBRE	M2	1.55	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.25	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 65 65-42 EDIFICIO TORRE LA CASONA P.H. QUINTO PISO APARTAESTUDIO 506 | Bellavista | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4383 , fecha: 14/04/2016, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	20
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
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	2016

Comentarios de estructura

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 8 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 506	38.25	M2	\$3,494,000.00	98.80%	\$133,645,500.00
Area Privada Libre	Balcón	1.55	M2	\$1,048,200.00	1.20%	\$1,624,710.00
TOTALES					100%	\$135,270,210

Valor en letras

Ciento treinta y cinco millones doscientos setenta mil doscientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$135,270,210**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo se trata de un Apartamento localizado en la en la Calle 65 # 65-42 Edificio Torre la Casona P.H. ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas, balcón y 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 38.25 M2 y un área libre de balcón de 1.55 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. **Inmueble ubicado en:** El barrio Bellavista del Municipio de Bello. **Al inmueble se llega así:** Calle 65. 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 Bellavista 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: 4383 , Fecha escritura: 14/04/2016, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 146000, Total unidades: 160, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Biciclétero: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamentos son normales pisos en porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 65 CARRERA 65 BELLAVISTA BELLO	19	\$155,000,000	0.98	\$151,900,000	0	\$	0	\$	\$3,452,272.73	3007686232
2	CALLE 65 CARRERA 65 BELLAVISTA BELLO	4	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	0	\$	0	\$	\$3,352,631.58	3505788776
3	CALLE 65 CARRERA 65 BELLAVISTA BELLO	13	\$157,500,000	0.95	\$149,625,000	0	\$	0	\$	\$3,937,500.00	3148949125
4	CARRERA 63 A 77 VILLAS DEL SOL	6	\$140,000,000	0.98	\$137,200,000	0	\$	0	\$	\$3,430,000.00	3105064343
Del inmueble		Piso 5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,452,272.73
2	8	38	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,352,631.58
3	8	38	38	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,740,625.00
4	7	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,430,000.00
8 años										
									PROMEDIO	\$3,493,882.33
									DESV. STANDAR	\$169,947.08
									COEF. VARIACION	4.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,663,829.41	TOTAL	\$140,141,474.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,323,935.25	TOTAL	\$127,140,523.20
VALOR TOTAL	\$133,645,500.00			

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.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1495695> 2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1464384> 3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1495643> 4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301:256:3ae3:8461a1e0fa10-ae4d-d8716a2b-9e3e?page=2&pos=16&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=1176c47d-ca89-4c97-9a96-6347a8ec888f



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 65 65-42 EDIFICIO TORRE LA CASONA P.H. QUINTO
PISO APARTAMENTAESTUDIO 506 | Bellavista | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

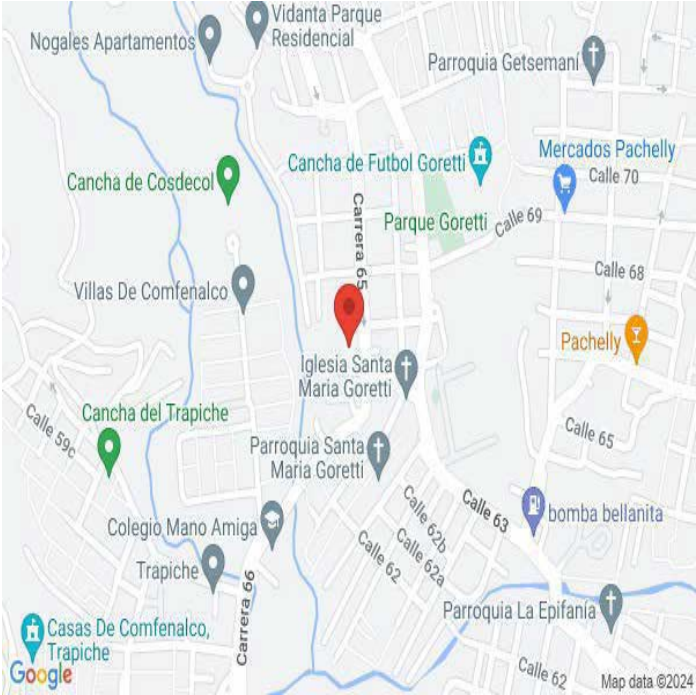
Latitud: 6.347281844840689

Longitud: -75.56777089826028

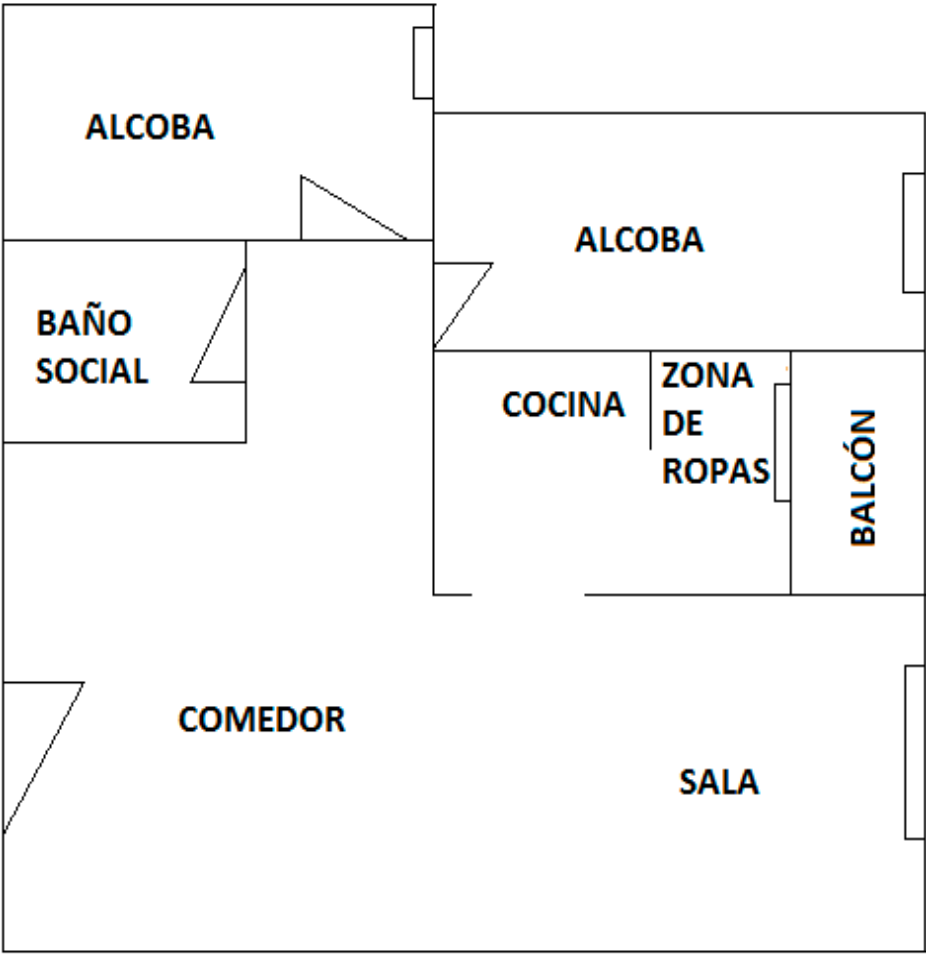
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20′ 50.2146″

Longitud: 75° 34′ 3.975″

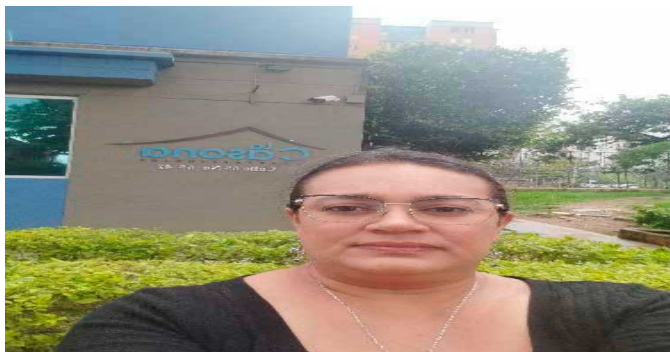


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



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 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 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-1030550930



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 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: 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.



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



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

Certificado generado con el Pin No: 240614784495887395

Nro Matrícula: 01N-5418142

Pagina 1 TURNO: 2024-127661

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 01:31:59 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: 21-04-2016 RADICACIÓN: 2016-17989 CON: ESCRITURA DE: 18-04-2016

CODIGO CATASTRAL: AAX0017RPBFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

QUINTO PISO APARTAESTUDIO 506 CON AREA DE 38,25 M2 CON COEFICIENTE DE 0,620% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4383 DE FECHA 14-04-2016 EN NOTARIA QUINCE 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: A.E.I CONSTRUCTORES S.A.S., EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A MARGARITA MARIA BUILES DE RESTREPO Y MARIA EDILMA BUILES DE RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA 1674 DEL 30 DE JULIO DE 2013 NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5155889 * ADQUIRIERON: MARGARITA MARIA BUILES DE RESTREPO Y MARIA EDILMA BUILES DE RODRIGUEZ, POR ADJUDICACION SUCESION DE EDELMIRA BUILES ORTEGA, SEGUN ESCRITURA 1534 DEL 14 DE JULIO DE 1998 NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5155889. * ADQUIRIO: EDELMIRA BUILES ORTEGA, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE GRACILIANO BUILES RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 308 DEL 18 DE FEBRERO DE 1974 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1974 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-57897, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. V.E.S.V. (21-04-2016).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 65 65-42 EDIFICIO TORRE LA CASONA P.H. QUINTO PISO APARTAESTUDIO 506

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5155889

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-04-2015 Radicación: 2015-16776

Doc: ESCRITURA 3375 del 31-03-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO INICIAL APROBADO \$250.000.000

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

DE: A.E.I CONSTRUCTORES S.A.S

X NIT:900.011.892-5

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT:890.981.395-1



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

Certificado generado con el Pin No: 240614784495887395

Nro Matrícula: 01N-5418142

Pagina 2 TURNO: 2024-127661

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 01:31:59 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-2015 Radicación: 2015-54247

Doc: ESCRITURA 13083 del 13-11-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 3375 DE 31-03-2015 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN HASTA \$500.000.000, Y CESION DERECHOS DE LA HIPOTECA EN 50% (QUEDA COMPARTIDA ABIERTA Y SIN LIMITE DE LA CUANTIA)

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

DE: A.E.I. CONSTRUCTORES S.A.S.

X NIT. 900.011.892-5

A: COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA

NIT.890.901.176-3

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-2016 Radicación: 2016-17989

Doc: ESCRITURA 4383 del 14-04-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

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

DE: A.E.I CONSTRUCTORES S.A.S.

X NIT.900.011.892-5

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-10-2016 Radicación: 2016-49115

Doc: ESCRITURA 12034 del 30-08-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,100,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA, ESCRITURAS: 3.375 DEL 31/03/2015 Y 13.083 DEL 13/11/2015 AMBAS DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN. ANOTACIONES 1 Y 2

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

DE: COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA

NIT. 890.901.176.3

DE: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951 \$1.550.000.

A: A.E.I. CONSTRUCTORES S.A.S.

X NIT. 900.011.892.5

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-10-2016 Radicación: 2016-49115

Doc: ESCRITURA 12034 del 30-08-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$56,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: A.E.I. CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT. 900.011.892.5

A: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-10-2016 Radicación: 2016-49115

Doc: ESCRITURA 12034 del 30-08-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CREDITO INICIAL POR: \$39.497.630



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

Certificado generado con el Pin No: 240614784495887395

Nro Matrícula: 01N-5418142

Pagina 3 TURNO: 2024-127661

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 01:31:59 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: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726 X

A: COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA

NIT. 890.901.176.3

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-10-2016 Radicación: 2016-49115

Doc: ESCRITURA 12034 del 30-08-2016 NOTARIA QUINCE 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: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726 X

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-12-2018 Radicación: 2018-55843

Doc: ESCRITURA 17465 del 23-11-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 4383 DE 14 DE ABRIL DE 2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE SE CAMBIA LA
NUMERACION INTERNA DEL LOCAL COMERCIAL Y SE MODIFICA EL PARAGRAFO DEL ART. 11 DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES.

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

DE: EDIFICIO TORRE LA CASONA P.H.

NIT# 9010525944

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-07-2023 Radicación: 2023-29495

Doc: ESCRITURA 1696 del 28-06-2023 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$39,497,630

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

CONTENIDA EN LA ESCRITURA 12034 DEL 30/08/2016 NOTARIA 16 DE MEDELLIN

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

DE: COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA

NIT.890.901.176-3

A: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-2023 Radicación: 2023-29627

Doc: ESCRITURA 1684 del 27-06-2023 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: JOYA HENAO MILENA PAOLA

CC# 52981986

DE: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726



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

Certificado generado con el Pin No: 240614784495887395

Nro Matrícula: 01N-5418142

Pagina 4 TURNO: 2024-127661

Impreso el 14 de Junio de 2024 a las 01:31:59 PM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-07-2023 Radicación: 2023-29627

Doc: ESCRITURA 1684 del 27-06-2023 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LONDO/O LOPERA MAURICIO

CC# 98639726

A: SANCHEZ VEGAS BENITEZ LUISA VIRGINIA

X (PASAPORTE #

161041371)

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-1564

Fecha: 14-05-2016

CORRIGE NOMENCLATURA.VALE. PAGD.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 08-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL AMVA, RES. CL 65 N 65-42 PI 5 APARTAESTUDIO 506 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: 2024-127661

FECHA: 14-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PAOLA DEL CARMEN ZUÑIGA ESCOBAR

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)