



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1017122136

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID CALDERON OLARTE
NIT / C.C CLIENTE	1017122136
DIRECCIÓN	Avenida 26 51-81 Conjunto Residencial Valle Verde P.H Apartamento 0404 Nivel 4 Torre 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	Navarra
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/07/2024
FECHA INFORME	10/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A FIDEICOMISO VALLE VERDE						
NUM. ESCRITURA	2151	#NOTARIA	Veinticinco	FECHA	18/07/2023		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Antioquia			
CIUDAD	Medellín						
CEDULA CATASTRAL	Sin información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Valle Verde P.H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	1673.64		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.4267%						

M. INMOB.	Nº
01N-5541386	APARTAMENTO 0404 NIVEL 4 TORRE 1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio la Navarra del municipio de Bello Avenida 26 51-81 Conjunto Residencial Valle Verde P.H Apartamento 0404 Nivel 4 Torre 1

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 202,122,730

VALOR ASEGURABLE \$ COP 202,122,730

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física del conjunto instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. NOTA 2: Debe instalar contador de acueducto o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. Nota 3: Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado. NOTA 4: se necesita él des englobe catastral, o radicación de este.

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	Apartamento
Total unidades de vivienda	232
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2151 del 18-07-2023 NOTARIA VEINTICINCO

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.24
AREA PRIVADA	M2	47.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	47.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Avenida 26 51-81 Conjunto Residencial Valle Verde P.H Apartamento 0404 Nivel 4 Torre 1 | Navarra | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2151 , fecha: 18/07/2023, Notaría: Veinticinco y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 400-500
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 400-500
Estacionamientos	Bueno 100-200
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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	29
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 0404 NIVEL 4 TORRE 1	47.80	M2	\$4,228,509.00	100.00%	\$202,122,730.20
TOTALES					100%	\$202,122,730

Valor en let

TOTAL COMERCIAL \$202,122,730

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

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:

SALVEDADES

SAVEDADES
partamento localiza-

General: El inmueble objeto de avaluo se trata de un apartamento localizado en la Avenida 26 # 51-81 apartamento (404) Conjunto Residencial Valle Verde P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, tres alcobas, balcón y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **Inmueble ubicado en:** Barrio la Navarra del municipio de Bello **Al inmueble se llega así:** Avenida 26 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. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

Entorno: EL sector de Navarra 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: 2151 , Fecha escritura: 18/07/2023, Notaría escritura: Veinticinco, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 80000, Total unidades: 232, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 29, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: Los acabados del apartamento son en obra negra, cocina sencilla, baños social con obra blanca, baño privado sin acabados. En aparente estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora 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	AVENIDA 26 # 51 --81 URBANIZACION VALLE VERDE	13	\$195,000,000	1	\$195,000,000	0	\$	0	\$	\$4,079,497.91	3007275511
2	AVENIDA 26 # 51 --81 URBANIZACION VALLE VERDE	6	\$203,000,000	1	\$203,000,000	0	\$	0	\$	\$4,246,861.92	3508554458
3	AVENIDA 26 # 51 --81 URBANIZACION VALLE VERDE	5	\$210,600,000	1	\$210,600,000	0	\$	0	\$	\$4,405,857.74	6013267060
4	AVENIDA 21 DIAGONAL 57 LA NAVARRA	4	\$230,000,000	1	\$230,000,000	0	\$	0	\$	\$4,181,818.18	604 444 4644
Del inmueble		Piso 4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	52.84	47.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,079,497.91
2	1	52.84	47.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,246,861.92
3	1	52.84	47.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,405,857.74
4	1	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,181,818.18
1 años								PROMEDIO		\$4,228,508.94
								DESV. STANDAR		\$136,837.79
								COEF. VARIACION		3.24%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,365,346.73	TOTAL	\$208,663,573.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,091,671.15	TOTAL	\$195,581,880.82
VALOR TOTAL		\$202,122,730.20		

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-bello-norte-america/proyecto/626>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/acattamento-en-venta/8241134>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Avenida 26 51-81 Conjunto Residencial Valle Verde P.H
Apartamento 0404 Nivel 4 Torre 1 | Navarra | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

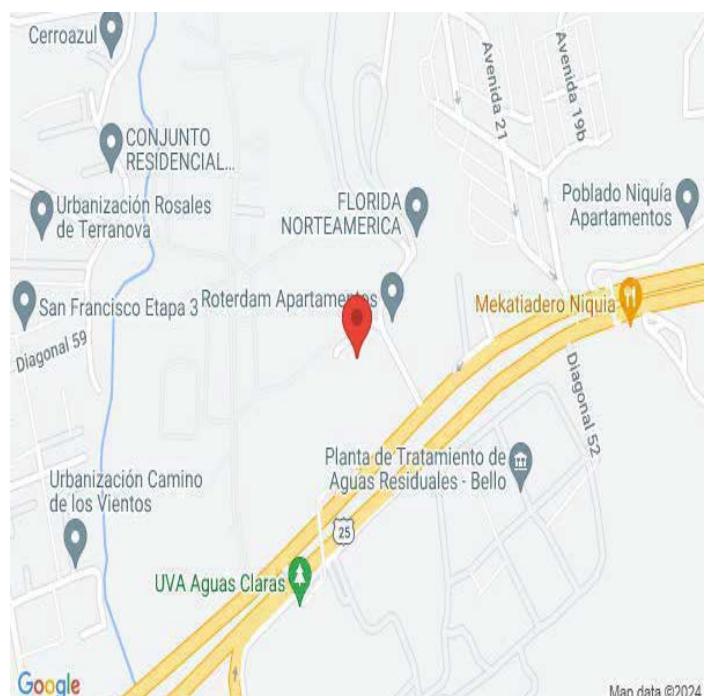
Latitud: 6.343923617052165

Longitud: -75.53460702563127

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 38.1264''

Longitud: 75° 32' 4.5846''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



APARTAMENTO **Torre 1**

52 m² área construida aprox.
47 m² área privada aprox.

Opción A



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



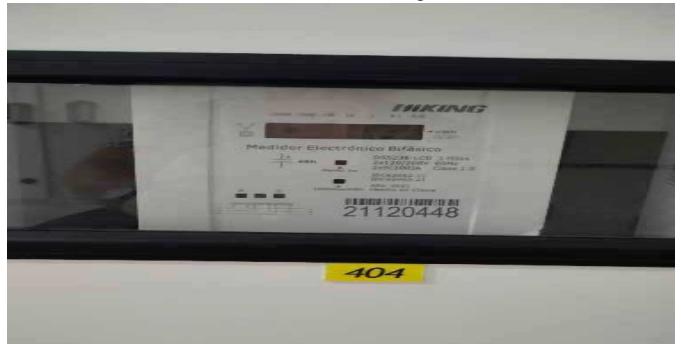
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1017122136



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.

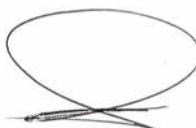
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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.



PIN DE VALIDACIÓN

b19e0aa1

VALUO: LRHIPO-1017122136 M.I.: 01N-5541386
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: 240623813396302811

Nro Matrícula: 01N-5541386

Página 1 TURNO: 2024-133728

Impreso el 23 de Junio de 2024 a las 10:33:14 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: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 05-10-2023 RADICACIÓN: 2023-38279 CON: ESCRITURA DE: 15-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0404 NIVEL 4 TORRE 1 CON AREA DE 47.80 M2 CON COEFICIENTE DE 0.4267% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2151 DE FECHA 18-07-2023 EN NOTARIA VEINTICINCO 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 DEL FIDEICOMISO VALLE VERDE, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CONSTRUCCION POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE POR COMPRA A FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE NIQUIA, SEGUN ESCRITURA 5745 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2021 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 2022 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5509650. * ADQUIRIO: FIDUBOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE NIQUIA FIDUBOGOTA S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P. SEGUN ESCRITURA 2129 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 4 DE ENERO DE 2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5156762. *** PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 1085 DEL 5 DE JUNIO DE 2021 DE LA NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 23 DE JULIO DE 2021. FIDUBOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE NIQUIA, FORMULO LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5156762, DANDO ORIGEN ENTROS AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5509650. * ADQUIRIO: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN HOY EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P., POR COMPRA A FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN- FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA, SEGUN ESCRITURA 2069 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5102306. * ADQUIRIO: FIDUCIARIA GANADERA S.A FIDUGAN-FIDEICOMISO FIDUGAN-NIQUIA EN MAYOR EXTENSION POR TRANSACCION A TITULO DE CUMPLIMIENTO DE UN ACUERDO DE PAGO CELEBRADO CON EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE,SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 1650 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1994 DE LA NOTARIA 54 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.994 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-5090491, * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2069 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1995 FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA FORMULO LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5090491, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5102306 *-ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY "INURBE", 1.- EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO, EN TRES PORCIONES O LOTES, ASI: A) UN LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ESCRITURA # 72 DE 24 DE ENERO DE 1.977 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0146050 Y ACLARADA EN CUANTO AL NUMERO DE MANZANA QUE INTEGRAN ESTE LOTE, POR LA 5948 DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1.980 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE EN EL FOLIO YA CITADO., PARAGRAFO; POR ESCRITURA # 764 DE 21 DE FEBRERO DE 1.992 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS, EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE", FORMULO DECLARACIONES ORIGINANDOSE EL PREDIO CON MATRICULA # 001-05048536, EL CUAL HOY ES UNO DE LOS LOTES DEL ENGLOBE. B) OTRO LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A OBRAS DE INGENIERIA LTDA..INGENIOBRAS, POR ESCRITURA # 392 DE 27 DE FEBRERO DE 1.982 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0140613. C).- UN TERCER LOTE, POR COMPRA A MIGUEL, FEDERICO Y JUAN BARRIENTOS URIBE, POR ESCRITURA # 1224 DE 29 DE JULIO DE 1.977 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0135106. PARAGRAFO; POR ESCRITURA # 1165 DE 30 DE MAYO DE 1.988 DE LA



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

Certificado generado con el Pin No: 240623813396302811

Nro Matrícula: 01N-5541386

Pagina 2 TURNO: 2024-133728

Impreso el 23 de Junio de 2024 a las 10:33:14 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

NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 3 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0135106, EL INSTITUTO CREDITO TERRITORIAL, CONSTITUYO SERVIDUMBRE ESPECIAL DE ACUEDUCTO SOBRE PARTE A FAVOR DE EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. 2.- ADQUIRIERON MIGUEL, FEDERICO Y JUAN BARRIENTOS URIBE; EL INMUEBLE ASI:..... POR ESCRITURA # 1029 DE 19 DE MAYO DE 1.936 DE LA NOTARIA LA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO LO RESPECTIVO ANOTADO HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0135106, IGNACIO NAVARRO OSPINA, VENDIO UN LOTE A MIGUEL, FEDERICO, JUAN, ISABEL Y EMILIA BARRIENTOS URIBE, UN LOTE. EN EL JUICIO DE SUCESION DE ISABEL BARRIENTOS URIBE, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 12. CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, EL 11 DE DICIEMBRE DE 1.965 Y REGISTRADA EL JUNTO CON LA HIJUELA RESPECTIVA EL 15 DE FEBRERO DE 1.966, EN EL LIBRO RESPECTIVO ANOTADA HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0135106, SE ADJUDICO EL DERECHO QUE TENIA A MIGUEL, JUAN, FEDERICO Y EMILIA BARRIENTOS URIBE. EN EL JUICIO DE SUCESION DE EMILIA BARRIENTOS URIBE, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 1 DE OCTUBRE DE 1.971 Y REGISTRADA JUNTO CON LA HIJUELA RESPECTIVA EL 5 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL LIBRO RESPECTIVO HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0135106, SE ADJUDICO A MIGUEL, JUAN Y FEDERICO BARRIENTOS URIBE.= EL DERECHO QUE TENIA ESTA EN EL INMUEBLE. 3.- ADQUIRIO JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, EL INMUEBLE DE LA LETRA A) NUMERAL PRIMERO, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOAQUIN JARAMILLO VILLA Y MARIA JESUS SIERRA, PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 1104 DE 9 DE MAYO DE 1.931 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, FOLIO 216 # 601, TOMO 10 O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 4.- ADQUIRIO OBRAS DE INGENIERIA LTDA, "INGENIOBRAS, EL INMUEBLE DE LA LETRA B) NUMERAL PRIMERO, POR COMPRA A CIUDAD NIQUIA S.A., POR ESCRITURA # 3787 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.981 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1.982, EN EL FOLIO DE MATRICULA # 001-0140613. PARAGRAFO; POR ESCRITURA # 2210 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1.976 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE LOS MISMOS, CIUDAD NIQUIA S.A., FORMULO DECLARACIONES DE LOTE, ORIGINANDOSE EL PREDIO CON MATRICULA # 001-0140613. 5.- ADQUIRIO CIUDAD NIQUIA S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE DE JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ESCRITURA # 1477 DE 10 DE MAYO DE 1.948 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. PARAGRAFO; POR ESCRITURA # 264 DE 15 DE FEBRERO DE 1.982 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 18 DE LOS MISMOS, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-05048536, EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE ACUERDUTO SOBRE PARTE A FAVOR DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1650 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1994, DE LA NOTARIA 54 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1994, EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE, FORMULO DECARACIONES DE LOTE ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 5090491, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 26 51-81 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE VERDE P.H APARTAMENTO 0404 NIVEL 4 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240623813396302811

Nro Matrícula: 01N-5541386

Página 3 TURNO: 2024-133728

Impreso el 23 de Junio de 2024 a las 10:33:14 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

01N - 5509650

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-02-2022 Radicación: 2022-7383

Doc: ESCRITURA 5745 del 29-12-2021 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALLE VERDE VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR INICIAL APROBADO \$ 2.000.000.000

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VALLE VERDE X NIT: 830.055.897-7

A: BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT: 890.903.937-0

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-38279

Doc: ESCRITURA 2151 del 18-07-2023 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALLE VERDE VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO VALLE VERDE X NIT:830055897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-38280

Doc: ESCRITURA 2886 del 08-09-2023 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALLE VERDE VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2151 DEL 18-7-2023 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN,ACLARA QUE SON 232 APARTAMENTOS EN LA TORRE 1 Y 81 PARQUEADEROS PRIVADOS.SE PROTOCOLIZA LA RESOLUCION C1L-514 DEL 4 DE SEP 2023.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO VALLE VERDE X NIT:830055897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-38279

Doc: ESCRITURA 2151 del 18-07-2023 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALLE VERDE VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO VALLE VERDE X NIT:830055897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240623813396302811

Nro Matrícula: 01N-5541386

Página 4 TURNO: 2024-133728

Impreso el 23 de Junio de 2024 a las 10:33:14 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-133728 FECHA: 23-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

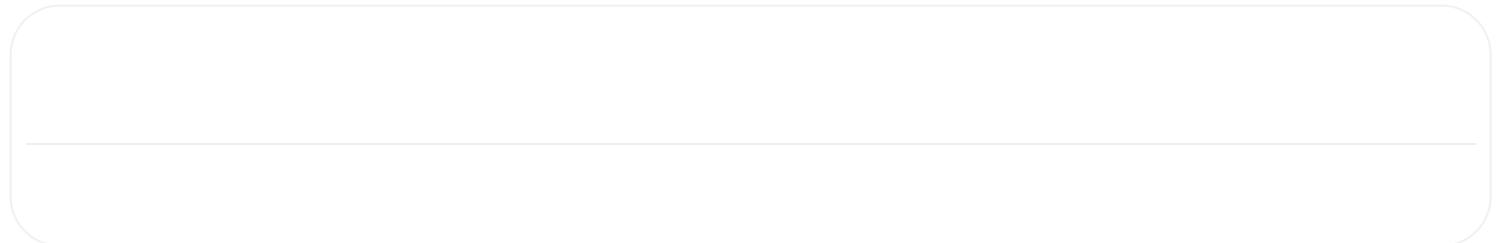
PAOLA DEL CARMEN ZUÑIGA ESCOBAR

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

Juan David Calderon Olarte | **ESPAÑOL** 



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: AVALUO CAJA HONOR

Nombre del pagador: Juan David Calderon Olarte

Identificación: 1017122136

Valor cancelado: 300,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO POPULAR

Transacción CUS: 750207118

Cód. del pedido: 467

Id pago: 2128

Ticket: 5517300467

Fecha de pago: 03/07/2024 03:38:09.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporteZona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)