



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-15645860-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAVIER ENRIQUE SANCHEZ TAPIAS
NIT / C.C CLIENTE	15645860
DIRECCIÓN	CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Floresta La Pradera
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/09/2024
FECHA INFORME	17/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE				
NUM.	1260 Escritura De	NOTARIA	31	FECHA	26/11/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	050010104130600270030901030002				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL PALMAR P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	10.49				

M. INMOB.	Nº
001-827733	Apartamento INT. 0302

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Calle 49 # 95-49 apto (302) Edificio el Palmar P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, una alcoba, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía y acueducto con sus respectivos contadores instalados. No cuenta con servicio de gas natural NOTA: El inmueble cuenta con un área de 32.12 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada, se liquida el área de 32.12 m², como área privada.

Inmueble ubicado en: el barrio Floresta la Pradera del Municipio de Medellín. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería		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 122,525,337

VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,525,337

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
Perito Actuante
C.C: 21429294
RAA: AVAL-21429294

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2345 del 05-11-1991 NOTARIA 14. De MEDELLÍN
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 48 DEL 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	32.12	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 44.363.000
AREA CONSTRUIDA	M2	32.12			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H | Floresta La Pradera | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2345, fecha: 05/11/1991, Notaría: 14 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

Comentarios de estructura

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.

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 302	32.12	M2	\$3,814,612.00	100.00%	\$122,525,337.44
TOTALES					100%	\$122,525,337
Valor en letras			Ciento veintidós millones quinientos veinticinco mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$122,525,337

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 Calle 49 # 95-49 apto (302) Edificio el Palmar P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, una alcoba, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía y acueducto con sus respectivos contadores instalados. No cuenta con servicio de gas natural. **NOTA:** El inmueble cuenta con un área de 32.12 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada, se liquida el área de 32.12 m², como área privada. **Inmueble ubicado en:** el barrio Floresta la Pradera del Municipio de Medellín. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), 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 Floresta la Pradera 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: 2345, Fecha escritura: 05/11/1991, Notaría escritura: 14, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	SAN JAVIER MEDELLIN	4	\$150,000,000	0.94	\$141,000,000	0	\$	0	\$	\$4,548,387.10	3206840292
2	LA FLORESTA MEDELLIN	1	\$128,000,000	0.92	\$117,760,000	0	\$	0	\$	\$4,906,666.67	319 5056111
3	LA FLORESTA MEDELLIN	1	\$190,000,000	0.92	\$174,800,000	0	\$	0	\$	\$5,141,176.47	320 4658750
4	SAN JAVIER MEDELLIN	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$3,681,250.00	314 2943746
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	20	31	31	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,866,129.04
2	23	24	24	0.85	1.0	1.0	1.0	0.95	0.81	\$3,962,133.34
3	20	34	34	0.85	1.0	1.0	1.0	0.90	0.77	\$3,933,000.00
4	20	40	40	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,497,187.50
	33 años									
									PROMEDIO	\$3,814,612.47
									DESV. STANDAR	\$215,399.31
									COEF. VARIACION	5.65%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,030,011.78	TOTAL	\$129,443,978.24
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,599,213.16	TOTAL	\$115,606,726.83
VALOR TOTAL	\$122,525,337.44			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta/10953350>
- 2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1467574545-apartaestudio-en-venta-la-floresta-medellin-_JM?polycard_client=search-nordic&position=6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=92b451ff-437a-42f5-a057-6a476c5fd8f6
- 3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-medellin/8256087>
- 4-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1463330789-apartamento-en-venta-en-san-javier-medellin-_JM?polycard_client=search-nordic&position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=404523c6-416f-41f5-8844-918c73a9976c

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H |
Floresta La Pradera | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

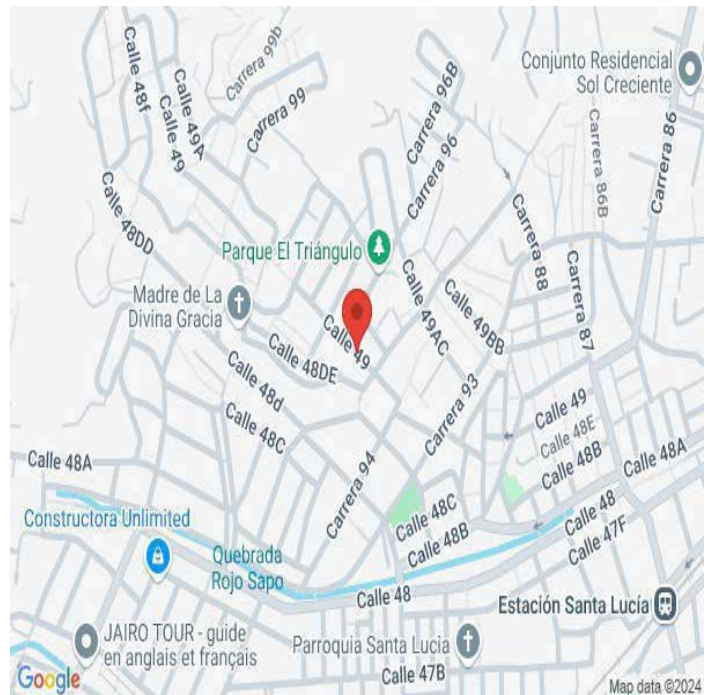
Latitud: 6.2611583

Longitud: -75.6095070

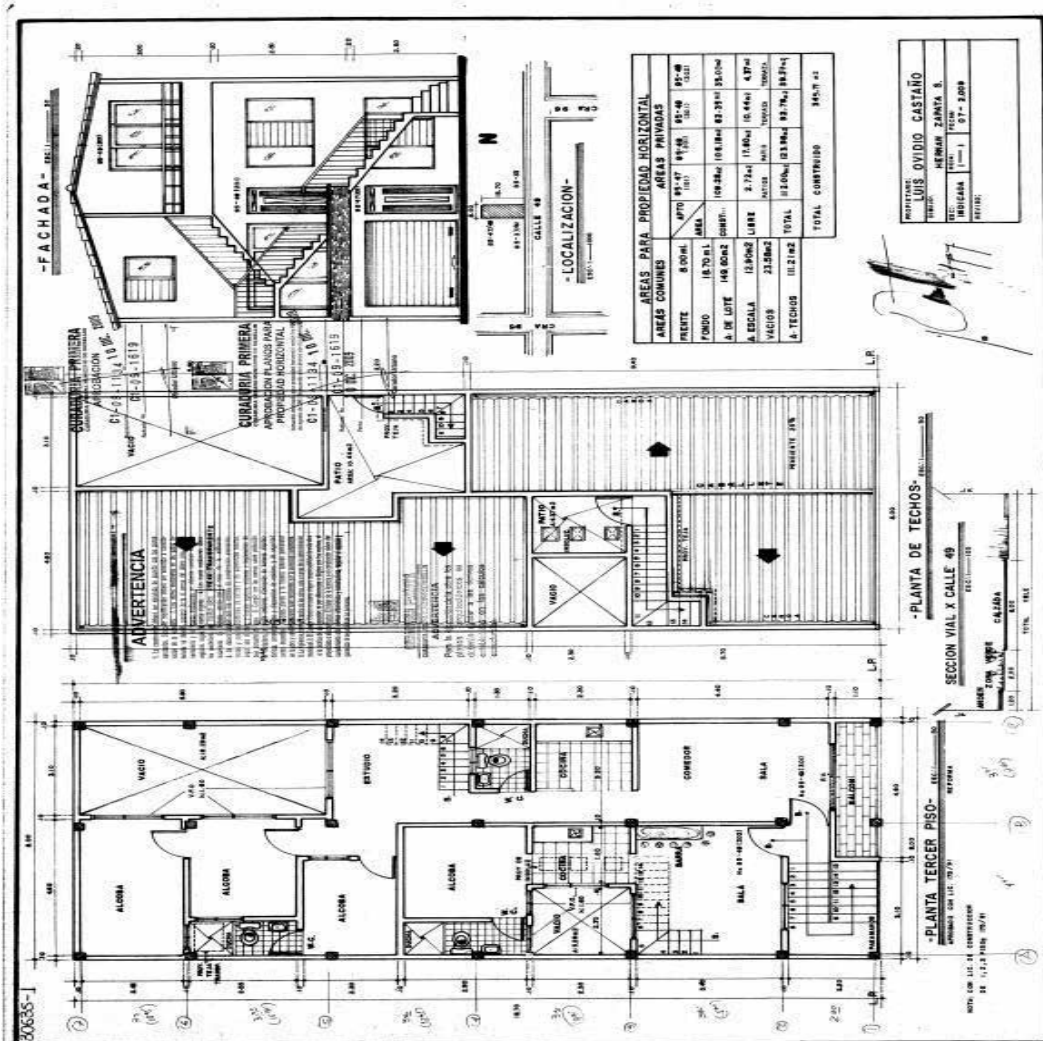
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 15' 40.1688"

Longitud: 75° 36' 34.2246"

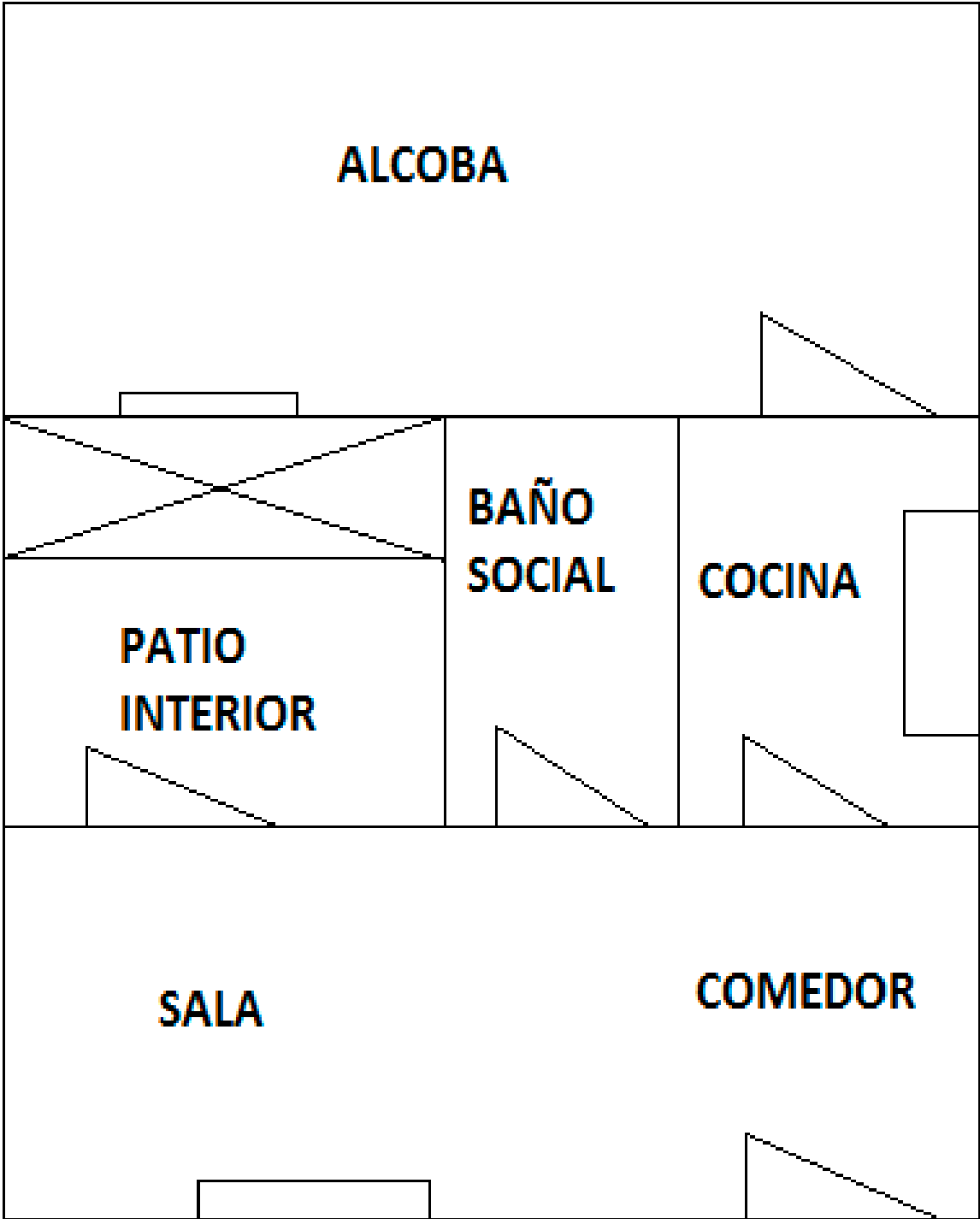


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

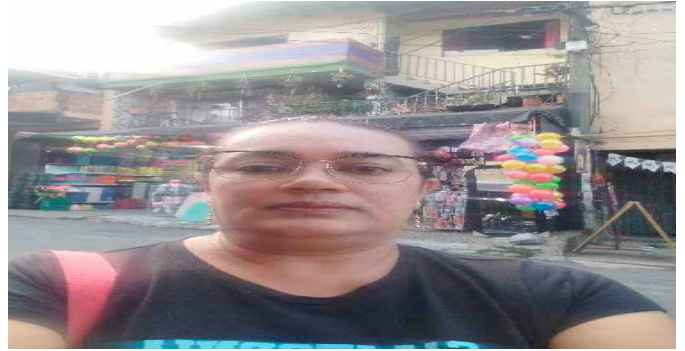


FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-15645860-V2



PIN de Validación: b5b00aa9



<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: b5b00aa9



<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

b5b00aa9

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT. 70.861.050-0 V.B.

RESOLUCION
N° C1-09-1134 de 10 de
Diciembre de 2009
TRAMITE N° 05001-1-09-1619

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto de Nombramiento 983 de 2007 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 2150 de 1995, el Decreto 1052 de 1998, el Decreto 1379 de 2002, las Leyes 810 de 2003 y 675 de 2001, el Decreto 564 de 2006 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-09-1619, LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE, identificado(a) con la cedula de ciudadanía No. 71726211, en calidad de propietario, solicitó reconocimiento de la edificación ubicada en la CL.49 # 95-49, (301).
2. Que atendiendo lo establecido en la Ley 09 de 1.989 y en la reglamentación vigente se surtió el proceso de citación a vecinos.
3. Que presentó copia de los planos aprobados con licencia de construcción N° 175/91 del 31/10/91
4. Que presentó las copias heliográficas y la copia magnética del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto (a) Diego Arenas con matrícula profesional No. 757
5. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento, C1-1619-09 AL

ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 49	6.0	1.2	2.0	Variable	
Nuevo paramento y/o retroceso: Por borde interior de andén existente. Escalas fuera de paramento.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: otros retiros según normas.					
Demarcador Rodolfo López					

6. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro no. 235004611543, por un valor de \$ 27.940 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro No. 240004621777, por un valor de \$23.763.
7. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 18 al 22 del Decreto Nacional 564 de 2006 para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE, la Declaratoria para el Reconocimiento de la existencia de la Edificación para el predio localizado en la CL.49 # 95-49,(301). (Folio Matricula Inmobiliaria 574833), cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Frente del lote:	8.0	Fondo del lote:	18.7
Área del lote:	149.6m2	Área total aprobada:	53.73m2
Uso de la edificación:	Residencial Urbano	Tipología del proyecto:	Multifamiliar
Numero de pisos:	3 Pisos	Numero de destinaciones generadas:	1 Vivienda
Área construida 1º piso:	Ver lic. N° 175/91	Área Reconocimiento 3º piso:	53.73m2
Área construida pisos superiores:	Ver lic. N° 175/91	Área libre:	Ver lic. N° 175/91
Destinaciones aprobadas Lic. 175/91:	3 Viviendas	Numero total destinaciones:	4 Viviendas
Obligación por Lote:	No genera	Obligación por const. equipamientos	No genera
Posee licencia de construcción N° 175/91 otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.			

OBSERVACIONES: Dado que se cumple con lo establecido en la Ley 675 de 2001, se sellan los planos anexos para reglamento de propiedad horizontal.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Sede principal: Parque Berrio – Edificio del Café piso 8°.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curaduria1@une.net.co

Sede Belén: carrera 76 No. 32 – 107, Teléfono 342 20 47

www.curador1.com.co

Medellín – Colombia



PARÁGRAFO 1: Se efectúa este reconocimiento porque la construcción se ajusta a las normas urbanísticas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 46 de 2006), las especificaciones contenidas en las normas del polígono Z4-CN3-12 y las normas específicas vigentes contenidas en los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008.

PARÁGRAFO 2: La Declaratoria del Reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Resolución tiene los mismos efectos que una licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1: Se otorga un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables contados a partir de la fecha de su ejecutoria (del presente acto), para que la edificación se ajuste a las normas de resistencia y/o normas urbanísticas y arquitectónicas según el caso. El titular deberá solicitar el certificado de permiso de ocupación de que trata el Artículo 46 del Decreto 564 de 2006.

PARÁGRAFO 2: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo, se deberá enviar por correo certificado las notificaciones a los vecinos.

ARTICULO TERCERO: Forman parte integrante de la presente licencia, los planos debidamente sellados, la copia del peritaje que determina estabilidad de la construcción y la declaración de antigüedad de la misma.

ARTICULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo caben los recursos de reposición y apelación que podrán presentar el interesado, los vecinos colindantes y/o terceros que se hayan hecho parte del trámite dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

ARTICULO QUINTO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los 10 días del mes de Diciembre de 2009.


LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Primero de Medellín

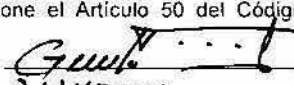
NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 16-12-09, se notifica el contenido de la presente Resolución a **LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE**, con Cédula de Ciudadanía número **71726211**.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

EL NOTIFICADO Luis Ovidio Castaño

C.C. 71726211

EL NOTIFICADOR 

C.C. 71748501

Nombre: Luis Ovidio Castaño

Nombre: Gonzalo Forero A.

Dirección: 2047 # 85-86

Teléfono: 7411459

La presente Resolución queda en firme hoy, 15-01-2010

G

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Sede principal: Parque Berrio – Edificio del Café piso 8º.
Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curaduria1@une.net.co
Sede Belén: carrera 76 No. 32 – 107, Teléfono 342 20 47
www.curador1.com.co
Medellín – Colombia



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

Certificado generado con el Pin No: 2409061073100202575

Nro Matrícula: 001-827733

Pagina 1 TURNO: 2024-368540

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:16:50 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 25-11-2002 RADICACIÓN: 2002-62807 CON: ESCRITURA DE: 18-11-2002

CODIGO CATASTRAL: AAB0044EOCCCOD CATASTRAL ANT: 050010104130600270030901030002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2216 de fecha 29-12-2001 en NOTARIA 28 de MEDELLIN APARTAMENTO TRES TERCER PISO NRO. (302) con area de CONSTRUIDA 32.12 MTS.2 con coeficiente de 10.49% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO JAIRO CORDOBA ACEVEDO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JUAN N. (CHENO) ARROYAVE, G., POT MEDIO DE LA ESCRITURA # 2972 DE 9 DE JULIO DE 1.971 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1.971 EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, ANOTADO HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0155123.ADQUIRIO JUAN N. ARROYAVE G., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ROSANA ROLDAN, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2618 DE 3 DE AGOSTO DE 1.942 DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, O SEA EN VIRTUD DE TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO.PARAGRAFO POR ESCRITURA # 3931 DE 28-08-85 NOTARIA 4. DE MED., REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, LUIS JAIRO CORDOBA ACEVEDO, FORMULO DECLARACIONES Y POR TAL EFECTO SE ABRIO EL FOLIO 001-410762, O SEA EL QUE ES HOY OBJETO DE REGLAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.PARAGRFO: POR REFORMA SEGUN ESCRITURA 2216 DEL 29-12-2001 DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN SE CREO ESTA NUEVA UNIDAD DE DOMINIO PARTICULAR QUEDANDO COMO TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO EL SE/OR LUIS OVIDIO CASTA/O DUQUE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 49 #95-49 "EDIFICIO EL PALMAR P.H."

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 410762

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1991 Radicación: 1991-51355

Doc: ESCRITURA 2345 del 05-11-1991 NOTARIA 14. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CORDOBA ACEVEDO LUIS JAIRO

CC# 3501737



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

Certificado generado con el Pin No: 2409061073100202575

Nro Matrícula: 001-827733

Pagina 2 TURNO: 2024-368540

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:16:50 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: 18-11-2002 Radicación: 2002-62807

Doc: ESCRITURA 2216 del 29-12-2001 NOTARIA 28 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADICION
EN CUANTO QUE SE CREA ESTA NUEVA UNIDAD DE DOMINIO PARTICULAR

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

DE: ARISTIZABAL MORENO CLAUDIA MARIA

CC# 43559313

DE: CASTA/O DUQUE LUIS OVIDIO

X

DE: CORDOBA ACEVEDO LUIS JAIRO

CC# 3501737

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-06-2017 Radicación: 2017-45361

Doc: ESCRITURA 918 del 12-06-2017 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$11,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTA/O DUQUE, LUIS OVIDIO

CC# 71726211

A: CARO CASTA/O DARLIN ANDREA

CC# 1128447808 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2020 Radicación: 2020-4246

Doc: ESCRITURA 1260 del 26-11-2019 NOTARIA TREINTA Y UNA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO

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

DE: CARO CASTA/O DARLIN ANDREA

CC# 1128447808

A: CASTA/O DUQUE, LUIS OVIDIO

CC# 71726211 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 29-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409061073100202575

Nro Matrícula: 001-827733

Pagina 3 TURNO: 2024-368540

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:16:50 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: 2024-368540

FECHA: 06-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública