



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H		
Barrio	Floresta La Pradera		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JAVIER ENRIQUE SANCHEZ TAPIAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE** ubicado en la CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H Floresta La Pradera, de la ciudad de Medellín.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$122,525,337.44 pesos m/cte (Ciento veintidós millones quinientos veinticinco mil trescientos treinta y siete).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## VALOR COMERCIAL

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$122,525,337</b>

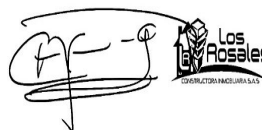
Valor en letras

Ciento veintidós millones quinientos veinticinco mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAA Nro: AVAL-21429294  
C.C: 21429294



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,814,612	Valor del avalúo en UVR	122,525,337.00
Proporcional	0	122,525,337	Valor asegurable	122,525,337
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

## Calificación garantía

**No Favorable**

## Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: la nomenclatura debe estar en un lugar visible, externa, y la del apartamento sí en su entrada. placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

## Observación

**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.

Código	LRCAJA-15645 860-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAVIER ENRIQUE SANCHEZ TAPIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	15645860	Teléfono	3157358570
Email	javiersanchez.1234565@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS OVIDIO CASTAÑO DUQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	71726211	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 49 # 95 - 49 INT. 0302 EDIFICIO EL PALMAR P.H				
Conjunto	EDIFICIO EL PALMAR P.H				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Floresta La Pradera	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> el barrio Floresta la Pradera del Municipio de Medellín. Cuenta con servicios públicos (agua, energía ), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 3																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>32.12</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>32.12</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	32.12	AREA CONSTRUIDA	M2	32.12	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 44.363.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 44.363.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	32.12																		
AREA CONSTRUIDA	M2	32.12																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 44.363.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>32.12</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.12	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>32.12</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.12			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.12																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.12																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
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.																			
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2345 del 05-11-1991 NOTARIA 14. De MEDELLÍN <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 48 DEL 2014.																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1260	EscrituraDePropiedad	26/11/2019	31	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-827733	06/09/2024	10.49	0500101041306002 70030901030002	Apartamento INT. 0302
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2345		Fecha escritura	05/11/1991	
Notaria escritura	14		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No



Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				

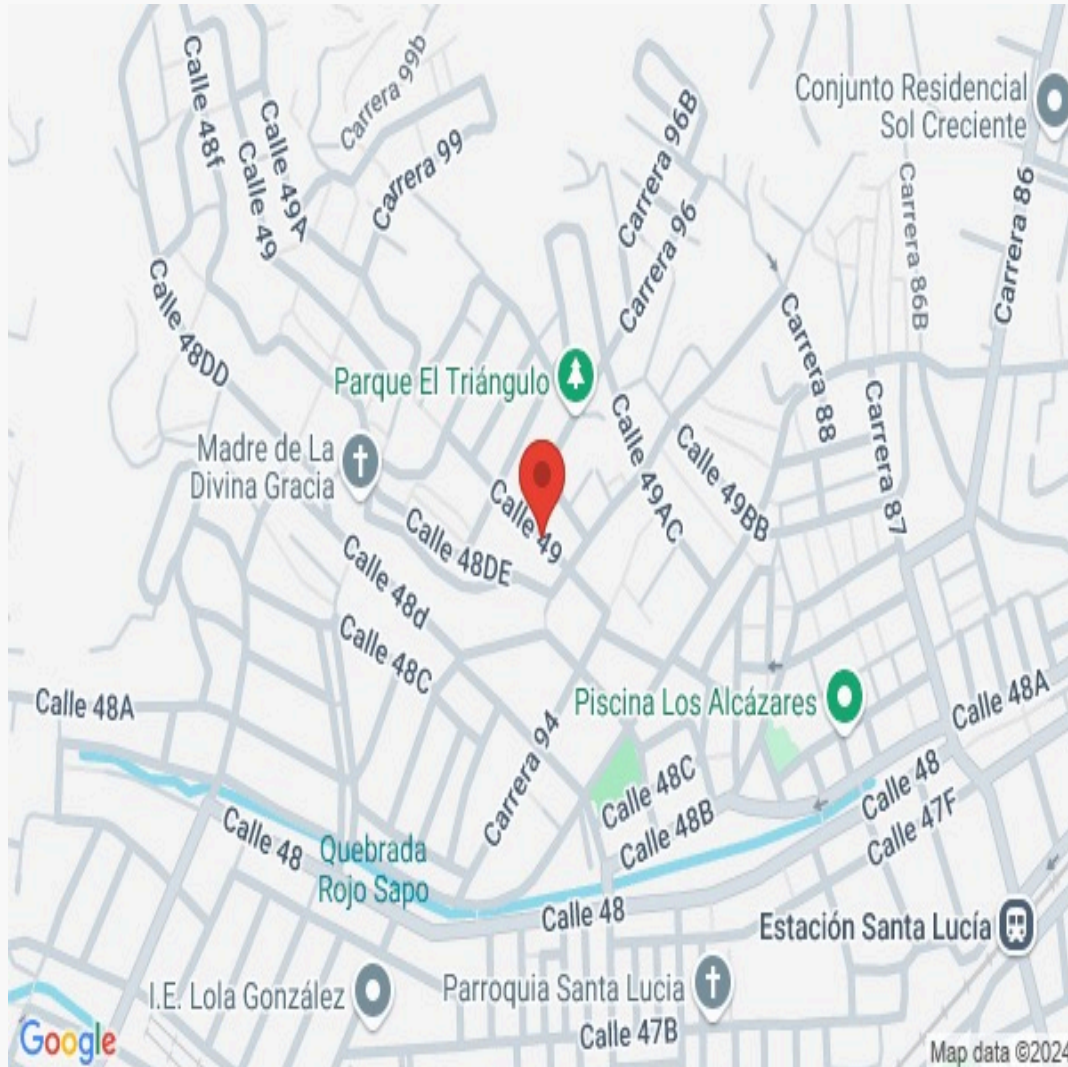
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1991	Edad Inmueble	33 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

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



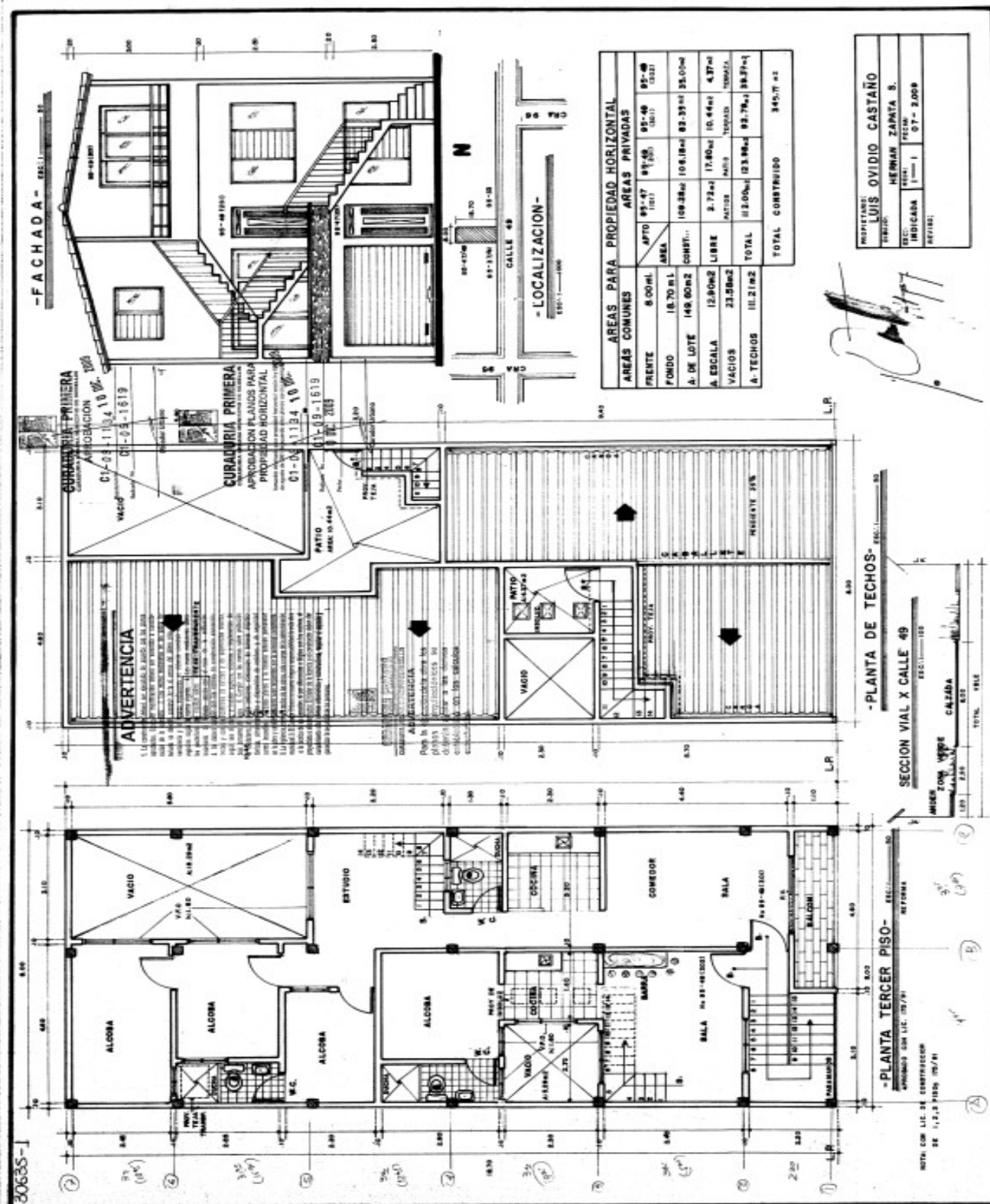
**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.2611583  
GEOGRAFICAS : 6° 15' 40.1688''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.6095070  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 34.2246''

Plano



Plano

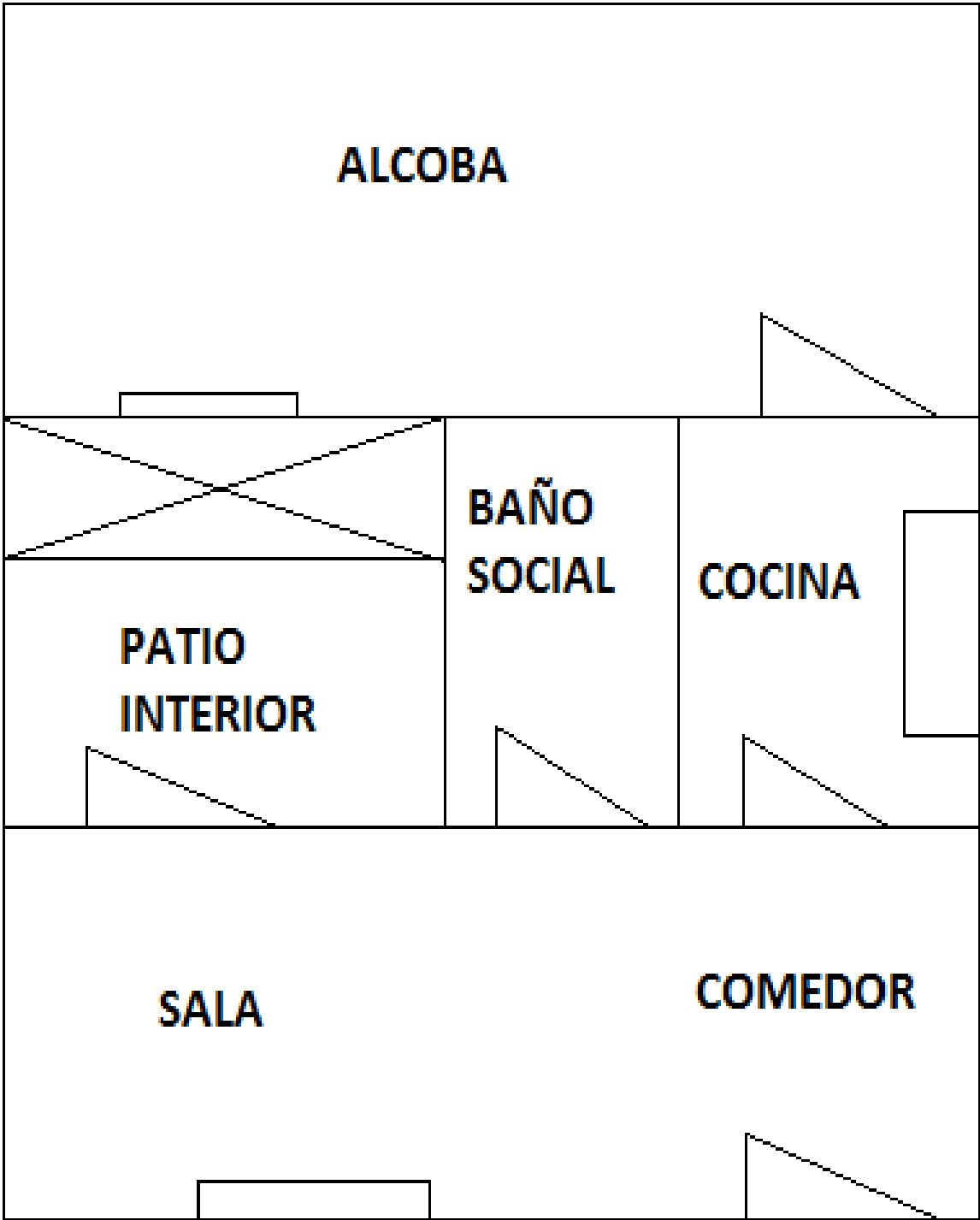




Foto Selfie

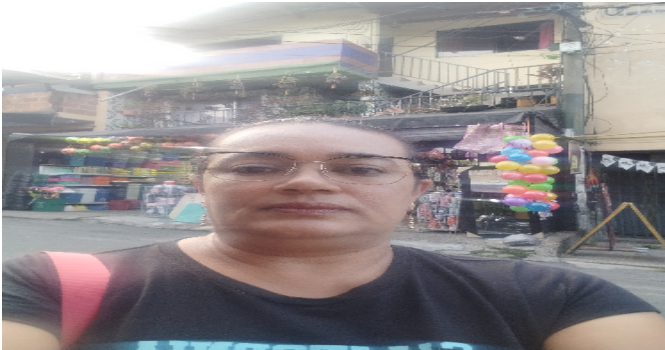


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada





Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



**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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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: b5b00a29



<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 actualizado y cuenta 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

Página 1 de 2





PIN de Validación: b5b00aa9



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 el presente 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 se podrá efectuar ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en 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



**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA**

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto de Nomenclamiento 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 Nº 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 antejardin	Antejardin
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. Nº 175/91	Área Reconocimiento 3º piso:	53.73m2
Área construida pisos superiores:	Ver lic. Nº 175/91	Área libre:	Ver lic. Nº 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 Nº 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 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



**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 CÚPLASE,**

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

EL NOTIFICADOR 

C.C. 71726211

C.C. 71748501

Nombre: Luis Ovidio Castaño

Nombre: Gonzalo Forero A

Dirección: 2047 E 85-86

Teléfono: 2411459

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