



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032249719

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | JUAN ALEXANDER ISAZA PATIÑO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1032249719 |
| DIRECCIÓN | CALLE 52C 64-38 EDIFICIO DAKOTA P.H. TERCER PISO APARTAMENTO 301 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | Carmelo |
| CIUDAD | Bello |
| DEPARTAMENTO | Antioquia |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO |
| IDENTIFICACIÓN | 21429294 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 18/09/2024 |
| FECHA INFORME | 23/09/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 2 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO | AYDEE FILOMENA MAZO BAENA | | | | |
| NUM. | 3118 Escritura De | NOTARIA | Segunda | FECHA | 23/12/2022 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Bello | DEPTO | Antioquia | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | Sin información | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Resolucion No 05088-2-22-0284 del 1 de agosto del 2022 | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO DAKOTA P.H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 9.07 | | | | |

| | |
|-------------|-----------------|
| M. INMOB. | N° |
| 01N-5544157 | Apartamento 301 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la calle 52C 64-38 apartamento (301) Edificio Dakota P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas con closet, baño privado, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 58.06 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|---------|---------|----------|---|---------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Semilnt | 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 | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardínInfantil | 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 | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 204,395,585

VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,395,585

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Diana Patricia Vasquez Moreno

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

Juan Carlos Isaza Patiño

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 10 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3118 del 23-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de BELLO
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello
Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 58.06 | AVALUO | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 58.06 | CATASTRAL 2024 | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 58.06 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 58.06 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 52C 64-38 EDIFICIO DAKOTA P.H. TERCER PISO APARTAMENTO 301 | Carmelo | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3118 , fecha: 23/12/2022, Notaría: Segunda y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 400-500 |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| 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 | SI |

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 5 |
| N° de Sótanos | 0 |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 98 |
| 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 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2022 |

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 301 | 58.06 | M2 | \$3,520,420.00 | 100.00% | \$204,395,585.20 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$204,395,585 |

Valor en letras

Doscientos cuatro millones trescientos noventa y cinco mil quinientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$204,395,585**

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 52C 64-38 apartamento (301) Edificio Dakota P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas con closet, baño privado, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 58.06 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El sector de El Carmelo 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: 3118 , Fecha escritura: 23/12/2022, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados 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 | BARRIO PEREZ BELLO CARRERA 56 CALLE 52 | 4 | \$230,000,000 | 0.98 | \$225,400,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$3,334,375.00 | 3147779074 |
| 2 | BARRIO PEREZ BELLO | 5 | \$180,000,000 | 0.98 | \$176,400,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,600,000.00 | 3148949125 |
| 3 | BARRIO CARMELO | 3 | \$235,000,000 | 0.98 | \$230,300,000 | 1 | \$25,000,000 | 0 | \$ | \$3,365,573.77 | 3025216228 |
| 4 | BARRIO SUAREZ BELLO | 1 | \$207,000,000 | 0.95 | \$196,650,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,781,730.77 | 3148949125 |
| 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 | 3 | 64 | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,334,375.00 |
| 2 | 6 | 49 | 49 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,600,000.00 |
| 3 | 4 | 61 | 61 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,365,573.77 |
| 4 | 4 | 52 | 52 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1 | \$3,781,730.77 |
| | 2 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,520,419.89 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$210,718.13 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.99% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,731,138.02 | TOTAL | \$216,629,873.19 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,309,701.75 | TOTAL | \$192,161,283.85 |
| VALOR TOTAL | \$204,395,585.20 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1425220>

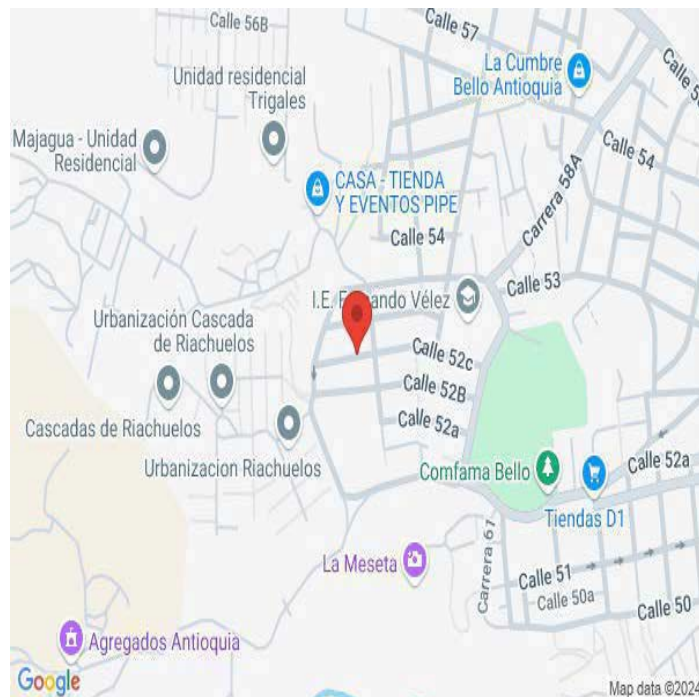
2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1315336>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-bello-hc-5233066.78cf86b9-e1e2-3b6b-h07-207702efdc02>

4.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1330942>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 52C 64-38 EDIFICO DAKOTA P.H. TERCER PISO
APARTAMENTO 301 | Carmelo | Bello | Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.3369170

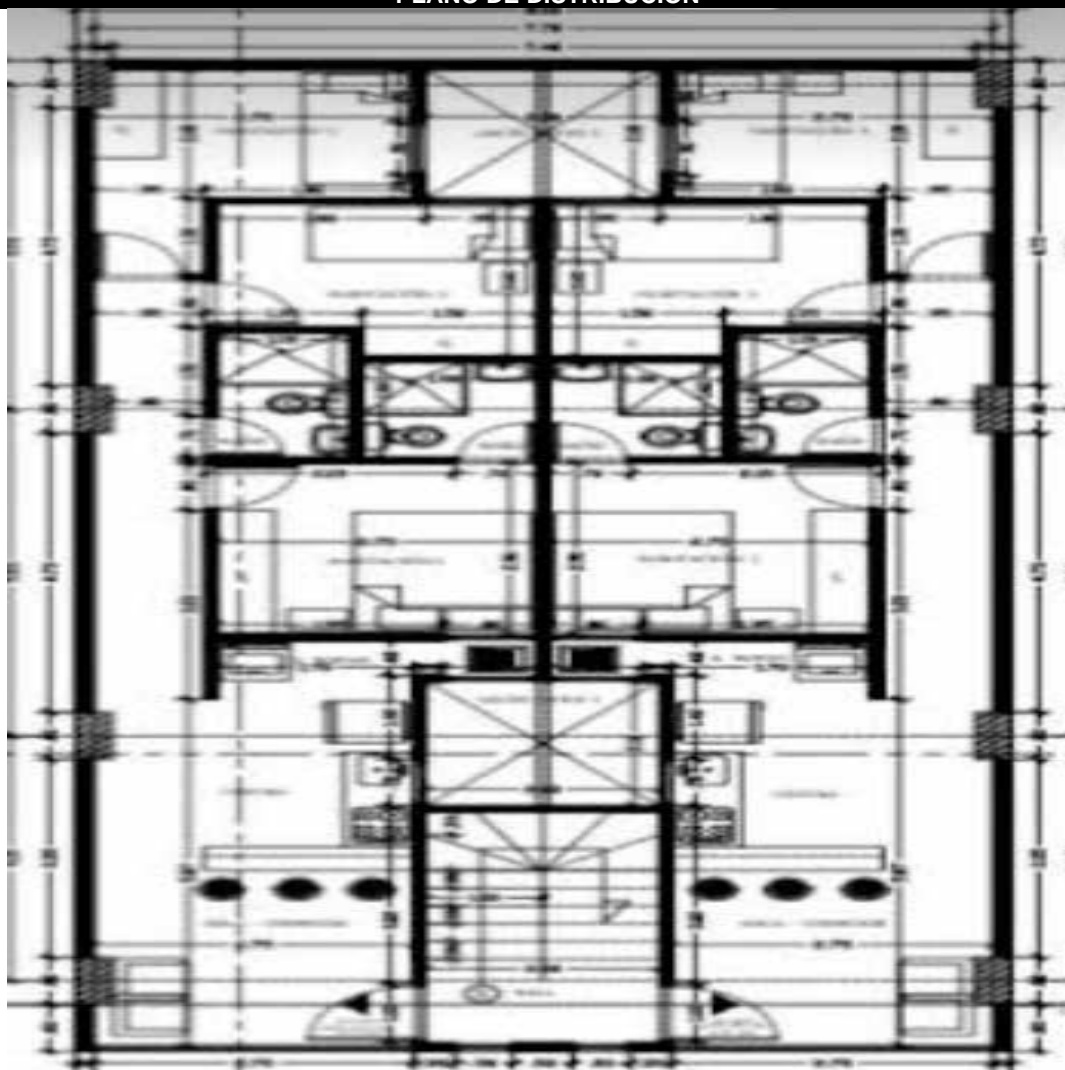
Longitud: -75.5698349

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 12.9006''

Longitud: 75° 34' 11.4054''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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-1032249719



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 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: 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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409103153100369798

Nro Matrícula: 01N-5544157

Pagina 1 TURNO: 2024-194596

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 11:56:18 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: 03-11-2023 RADICACIÓN: 2023-42834 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERCER PISO APARTAMENTO 301 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA DE 58.06M2 CON COEFICIENTE DE 9.07% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3118 DE FECHA 23-12-2022 EN NOTARIA SEGUNDA DE BELLO (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:

ADQUIRIERON: CARLOS MARIO TAMAYO BETANCUR, AYDEE FILOMENA MAZO BAENA Y OLGA MARINA AGUDELO DE LOS RIOS, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA EDEFICACION POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO ASI: ADQUIRIO: AYDEE FILOMENA MAZO BAENA POR COMPRA DERECHO 50% A CARLOS MARIO TAMAYO BETANCUR Y OLGA MARINA AGUDELO DE LOS RIOS, SEGUN ESCRITURA 871 DEL 28 DE ABRIL DE 2022 DE LA NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DE 2022 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-428990. * ADQUIRIERON: CARLOS MARIO TAMAYO BETANCUR Y OLGA MARINA AGUDELO DE LOS RIOS, POR COMPRA A BERNARDO QUINTERO LONDO/O Y ANA LETICIA CANO DE QUINTERO, SEGUN ESCRITURA 5139 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1986 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-428990. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. MECANO4 (VESV).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 52C 64-38 EDIFICIO DAKOTA P.H. TERCER PISO APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 428990

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-10-2023 Radicación: 2023-42834

Doc: ESCRITURA 3118 del 23-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de BELLO

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: AGUDELO DE LOS RIOS OLGA MARINA

CC# 32315221 X

DE: MAZO BAENA AYDEE FILOMENA

CC# 22188522 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409103153100369798

Nro Matrícula: 01N-5544157

Pagina 2 TURNO: 2024-194596

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 11:56:18 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

DE: TAMAYO BETANCUR CARLOS MARIO

CC# 8399192 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2023 Radicación: 2023-42834

Doc: ESCRITURA 3118 del 23-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: AGUDELO DE LOS RIOS OLGA MARINA

CC# 32315221

DE: MAZO BAENA AYDEE FILOMENA

CC# 22188522

DE: TAMAYO BETANCUR CARLOS MARIO

CC# 8399192

A: MAZO BAENA AYDEE FILOMENA

CC# 22188522 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-194596

FECHA: 10-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE

REGISTRADORA PRINCIPAL