



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRHIPO-1057583624****RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ANDRES FELIPE PEDRAZA BERNAL
NIT / C.C CLIENTE	1057583624
DIRECCIÓN	DIAG 59 38-90 UNIDAD RESID CIUDADELA CACIQUE NIQUIA APTO 261
SECTOR	Urbano      Estrato 3
BARRIO	Ciudadela del Norte Niquia
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	28/11/2024
FECHA INFORME	29/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	43 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	TORRES BEDOYA LEIDY JAHANA / otros				
NUM. ESCRITURA	275 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA	13/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cisneros	DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	0508801008020010000390301001   AAX008LLXD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Unidad Residencial Ciudadela Cacique Niquia				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	106500	VRxM2	1610.71
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.96225%				

M. INMOB.	Nº
01N-258501	AP 261

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: Ciudadela del Norte Niquia Municipio de Bello EDIFICO 17 APTO 261

Al inmueble se llega así: Diagonal 59, avenida 38.

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

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 222,087,294**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 222,087,294**

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta captura de coeficiente aportado, se recomienda sea registrado en documentos jurídicos en la próxima escrituración.

**NOMBRES Y FIRMAS**


DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-11-29 10:15:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	20
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.12
AREA PRIVADA	M2	66.12

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 32.630.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.12

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.12

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAG 59 38-90 UNIDAD RESID CIUDADELA CACIQUE NIQUIA APTO 261 | Ciudadela del Norte Niquia | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2046, fecha: 31/07/1981, Notaría: Once y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	57
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1981

## 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 261	66.12	M2	\$3,358,852.00	100.00%	\$222,087,294.24
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$222,087,294</b>
Valor en letras	Doscientos veintidós millones ochenta y siete mil doscientos noventa y cuatro Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

**SALVEDADES**

**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 Ciudadela del Norte Niquia 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: 2046, Fecha escritura: 31/07/1981, Notaría escritura: Once, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 106500, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: 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, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**-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	DIAGONAL 59 # 38-90	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	0	\$	\$3,735,632.18	320 6729266
2	DG 52 AV 43 NIQUIA	4	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$	0	\$	\$3,361,538.46	3148949125
3	DIAGONAL 59 # 38-90	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,160,919.54	3158356668
4	DG 52 AV 43 NIQUIA	2	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	0	\$		\$	\$3,886,363.64	3105030960
5	CIUDADELA CACIQUE NIQUIA	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$3,591,954.02	3147025834
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	43	66.12	66.12	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,735,632.18
2	42	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,361,538.46
3	43	66.12	66.12	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,160,919.54
4	40	55	55	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,303,409.09
5	43	66.12	66.12	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,232,758.62
<b>43 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>		\$3,358,851.58
								<b>DESV. STANDAR</b>		\$223,674.56
								<b>COEF. VARIACION</b>		6.66%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,582,526.14	<b>TOTAL</b>	\$236,876,628.30
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,135,177.02	<b>TOTAL</b>	\$207,297,904.38
VALOR TOTAL	\$222,087,294.24			

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2718407482-apartamento-en-venta-en-cacique-nigua-manzana-1-cod.v13000...\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=11&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=42770571-0356-4248-b289-535be6a08908](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2718407482-apartamento-en-venta-en-cacique-nigua-manzana-1-cod.v13000..._JM#polycard_client=search_nordic&position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=42770571-0356-4248-b289-535be6a08908)2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1404941>3-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta/191507085>4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1555428>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

DIAG 59 38-90 UNIDAD RESID CIUDADELA CACIQUE NIQUIA  
APTO 261 | Ciudadela del Norte Niquia | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

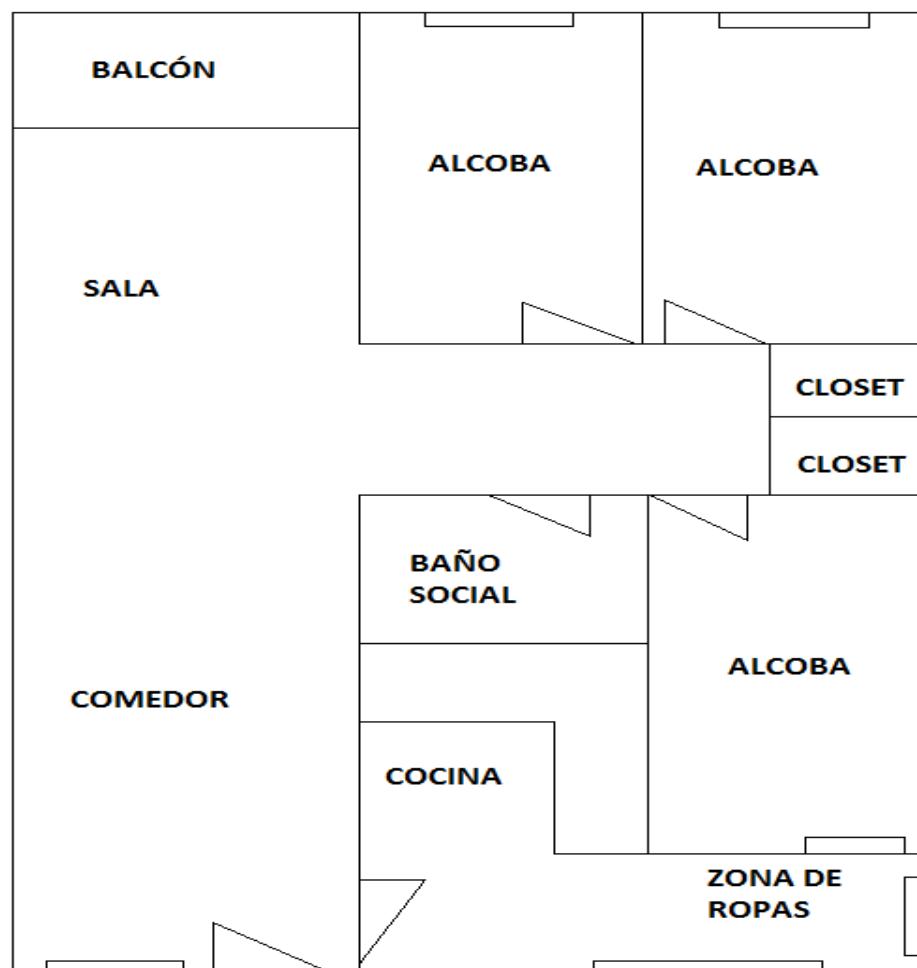
**Latitud:** 6.342554103322237

**Longitud:** -75.54707398148476

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 20' 33.1938''

**Longitud:** 75° 32' 49.4658''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

ESTE

088-1-1-41-10-4

ND

[VER MÁS COLINDANTES](#)

### Áreas Alfanuméricas

Área de terreno unidad predial:	12,9 m <sup>2</sup>	Coeficiente de copropiedad:	0.96225 %
Área lote privada:	0 m <sup>2</sup>	Área construida privada:	70,13 m <sup>2</sup>
Área lote común:	12,9 m <sup>2</sup>	Área construida común:	4,22 m <sup>2</sup>
Área total lote:	1.340 m <sup>2</sup>		

 INFORMACIÓN GRÁFICA TRÁMITES HISTÓRICOS DE LA FICHA TRÁMITES ACTIVOS

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1057583624**



PIN de Validación: ab270a4e



<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:

Firmado electrónicamente en AvaSign. Hash: 326db42b31

#### 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: ab270a4e



<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**

**ab270a4e**

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 siete (07) días del mes de Noviembre 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: 2411276017104684858

Nro Matrícula: 01N-258501

Página 1 TURNO: 2024-253848

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 02:38:35 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 20-08-1981 RADICACIÓN: 1981-37551 CON: DOCUMENTO DE: 20-08-1981

CODIGO CATASTRAL: AAX0008LLXDCOD CATASTRAL ANT: 050880100080200100003903010010

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N. 261 EDIFICO N. 17, DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO EN LA DIAGONAL 59 N. 38-90 DE LA MANZANA N. 1; Y LINDA: POR EL ORIENTE EN PARTE CON EL SEGUNDO DESCANSO DE LA ESCALA Y EN PARTE CON ZONA VERDE EN UNA LONGITUD DE 8,55 MTS. POR EL OCCIDENTE CON LA AVENIDA 40, CON UN ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD DE 8,55 MTS. POR EL NORTE CON UN ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD DE 8,20 MTS. POR EL SUR, CON EL APARTAMENTO 262 DEL MISMO EDIFICO EN UNA LONGITUD DE 8,20 MTS. POR EL NADIR CON UNA LOSA DE CONCRETO REFORZADO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DE LOS LOCALES COMERCIALES NS. 161 Y 162 DEL MISMO EDIFICO POR EL CENIT CON UNA LOSA DE CONCRETO REFORZADO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 361 DEL MISMO EDIFICO. AREA 66,12 MTS.2. ALTURA LIBRE 2,30 MTS. --

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI:A-EL EDIFICO, POR CONSTRUCCION A SUS EXPENSAS, CON SUS PROPIOS RECURSOS Y EL LOTE DE TERRENO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CIUDAD NIQUIA S.A., POR ESCRITURA # 470 DEL 26 DE MAYO DE 1977, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0140254.B-POR ESCRITURA # 1182 DEL 6 DE MAYO DE 1981, DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 30 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA YA CITADO, HIZO DECLARACIONES RELOTEO CORRESPONDIEDELO A LA MANZANA NUMERO DOS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-0253729. ADQUIRIO CIUDAD NIQUIA S.A., EN MAYOR EXTENSION POR APORTE QUE LE HIZO JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ESCRITURA #1477 DEL 10 DE MAYO DE 1948, DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 59 38-90 ---UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA APTO. N. 261

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 253729

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1981 Radicación: 8137551

Doc: ESCRITURA 2046 del 31-07-1981 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL - REGLAMENTO



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

Certificado generado con el Pin No: 2411276017104684858

Nro Matrícula: 01N-258501

Página 2 TURNO: 2024-253848

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 02:38:35 PM

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

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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-1982 Radicación: 8212358

Doc: ESCRITURA 222 del 03-02-1982 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$730,000

ESPECIFICACION: : 101 CÓMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X c.c. 32.324.343

A: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

X c.c. 70.095.717

A: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-03-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 222 del 03-02-1982 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

A: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

X

A: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-03-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 222 del 03-02-1982 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$511,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE CREDITO INICIAL APROBADO

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

DE: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

X

DE: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-03-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 222 del 03-02-1982 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

X

DE: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-06-1985 Radicación: 8537675

Doc: ESCRITURA 1801 del 11-06-1985 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$730,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2411276017104684858

Nro Matrícula: 01N-258501

Página 3 TURNO: 2024-253848

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 02:38:35 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 última página

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

DE: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

A: GONZALEZ DE TORRES GUDIELA

X c.c. 22.017.803

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-07-1985 Radicación: 8543288

Doc: ESCRITURA 1758 del 04-06-1985 NOTARIA 11, de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$511.000

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ADMINISTRACION (840)

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: MESA DE SIERRA LILIANA MARIA

A: SIERRA SIERRA FRANCISCO JAVIER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-10-1996 Radicación: 1996-40931

Doc: ESCRITURA 2825 del 26-07-1996 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA #2046 DEL 31-07-81, NOTARIA ONCE DE MEDELLIN, CONSISTENTE EN TRANSFORMARLO DE LA LEY 182 DE 1948 A LA LEY 16 DE 1985, REGLAMENTADA POR EL DECRETO 1365 DE 1986.

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

DE: UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA.MANZANA 1.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-05-2023 Radicación: 2023-19401

Doc: ESCRITURA 71 del 26-04-2023 NOTARIA UNICA de CISNEROS

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GONZALEZ DE TORRES MARIA GUDIELA CC# 22017803

A: TORRES BEDOYA FRANKLIN NORBEY CC# 1036606985 X 8.33%

A: TORRES GONZALEZ FARLEY AUGUSTO CC# 71170923 X 16.67%

A: TORRES GONZALEZ FRANCY OMaira CC# 43670389 X 16.67%

A: TORRES GONZALEZ HUGO ELIAS CC# 10538793 X 16.67%

A: TORRES GONZALEZ PATRICIA ELENA CC# 43493974 X 16.66%

A: TORRES GONZALEZ PIEDAD CECILIA CC# 21652292 X 16.67%

A: TORRES MONTOYA CAROL MARLENY CC# 43253391 X 8.33%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-02-2024 Radicación: 2024-3377



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

Certificado generado con el Pin No: 2411276017104684858

Nro Matrícula: 01N-258501

Página 4 TURNO: 2024-253848

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 02:38:35 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 última página

Doc: ESCRITURA 275 del 13-12-2023 NOTARIA UNICA de CISNEROS

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 5.5534%

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

DE: TORRES BEDOYA FRANKLIN NORBEY

CC# 1036606985 2.7767%

DE: TORRES MONTOYA CAROL MARLENY

CC# 43253391 2.7767%

A: TORRES BEDOYA LEIDY JOHANA

CC# 1020416107 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-810

Fecha: 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-1670

Fecha: 05-06-2023

SE CORRIGE UNO DE LOS INTERVINIENTES,VALE AMPN

Firma electrónica: 323511

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
REGISTRO  
la guarda de la República

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-253848 FECHA: 27-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADORA PRINCIPAL

090230901-EMVCO



NOV 27 2024 14:37:39 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
PTM MED AMOURE  
CIR 73B 76E 34

C. UNICO: 3007038088 TER: GZ00S802

RECAUDO RECIBO: 132023

RRN: 132380

APRO: 210852

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC.

REF: 00000000000001057583624

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*

LINK PAGINA WEB

<https://www.inmobiliaria.com>

<https://losrosales.com>

<https://www.besa.com.co/>

CONT

3219751493

3133045317

3002283135

7460037 EMVCO