



QR validez del avalúo



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



AVALUO: DUPLICADO\_LRHIPO-91538286-V2

Fecha del avalúo		Fecha de visita	07/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411		
Barrio	NIQUIA		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: CESAR MAURICIO DURAN VILLAMIZAR

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 **RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO** ubicado en la DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411 NIQUIA, de la ciudad de Bello.

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 \$248,341,037.94 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y ocho millones trescientos cuarenta y un mil treinta y siete).

Atentamente,

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

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

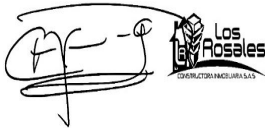
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.82	M2	\$3,661,767.00	100.00%	\$248,341,037.94
TOTALES					100%	\$248,341,037

Valor en letras  
Doscientos cuarenta y ocho millones trescientos cuarenta y un mil treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



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

C.C:

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,662,000	Valor del avalúo en UVR	690,339.78
Proporcional	0	248,341,037	Valor asegurable	248,341,037
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			

**Observación**

**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 usos privados de garajes, ni cuartos útiles. El conjunto cuenta con 66 parqueaderos comunales. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2940, Fecha escritura: 26/08/1981, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bello, Administración: 195000, Total unidades: 380, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto cuenta con 66 celdas de parqueo de uso comunal, 1 cancha y juegos infantiles. 19 Edificios de 5 niveles sin ascensor. 4 Apartamentos por piso.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera en buen 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.



GENERAL

Código	DUPLICADO_LRHIPO-91538286-V2	Propósito	Hipotecario	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	CESAR MAURICIO DURAN VILLAMIZAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91538286	Teléfono	3053632138
Email	maurovilla1985@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	RESTREPO DUQUE CAMILO ERNESTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	98648453	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411				
Conjunto	CIUDADELA CACIQUE NIQUIA				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	NIQUIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Niquia, se encuentra a 280 m de ESE Hospital Marco Fidel Suárez y a 350 m de Estación Metro Niquia.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Avenida 38 y gira en Diagonal 59 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y gas), contadores instalados y funcionales. Sin embargo cuenta con el servicio de energía pero no fue posible acceder al cuarto de contadores para verificar su contador.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																	
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>67.82</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>67.82</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	67.82	AREA CONSTRUIDA	M2	67.82	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>31.689.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31.689.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	67.82																		
AREA CONSTRUIDA	M2	67.82																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31.689.000																		
<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>67.76</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.76	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>67.82</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.82			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.76																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.82																		
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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3																			

CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA NRO.2 EDIFICIO NRO.28 APARTAMENTO NRO.411, MUNICIPIO DE BELLO(ANT.), identificado con matricula inmobiliaria 01N-260171. Linda: por el norte, en parte con el apartamento Nro.409 del edificio Nro.27 y en parte con zona verde en una longitud aproximada de 8.40 metros, por el oriente, con la av.38 con anden peatonal y zona verde de por medio en una longitud aproximada de 8.62 metros, por el sur, con el

fapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Escaneado con Ca

cadena. República de Colombia

apartamento nro.412 del mismo edificio en una longitud aproximada de 8.62 metros, por el occidente, en parte con el cuarto descanso de escaleras y en parte con anden peatonal y zona verde de por medio en una longitud aproximada de 8.62 metros, por el nadir, con losa aligerada de concreto de dominio comun que lo separa del apartamento nro.311 del mismo edificio, por el cenit, con losa aligerada de concreto de dominio comun que lo separa del apartamento nro.511 del mismo edificio. el area del apartamento es de 67.82 m2. altura libre 2.35 metros. El inmueble se sometio al régimen de propiedad horizontal, según escritura Nro.2940 del 26/08/1981 de la Notaria Primera de Bello(Ant.), debidamente registrada. ADQUISICION: Adquirieron el causante y la conyuge sobreviviente por compra al Instituto de Credito Territorial, Por la escritura Nro.4545 del 23/12/1981 de la Notaria Primera de Bello(Ant.), debidamente registrada. AVALUO: TREINTA MILLONES, TRESCIENTOS VEINTITRES MIL M.L. (\$30.323.000). PARTIDA SEGUNDA: DIAGONAL 50 A

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209

Nro Matricula: 01N-260171

Pagina 1 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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: 15-09-1981 RADICACIÓN: 1981-41356 CON: CERTIFICADO DE: 15-09-1981

CODIGO CATASTRAL: AAX0008KRHB COD CATASTRAL ANT: 050880100080200070007904040016

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 411, EDIFICIO # 28, DIAGONAL 59 # 38-31, QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADO CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA # 2 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, Y QUE LINDA POR EL NORTE EN PARTE CON EL APARTAMENTO # 409 DEL EDIFICIO # 27 Y EN PARTE CON ZONA VERDE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.40 MTS. POR EL ORIENTE CON LA AVENIDA 38 CON ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.62 MTS. POR EL SUR CON EL APARTAMENTO # 412 DEL MISMO EDIFICIO, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.40 MTS. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON EL CUARTO DESCANSO DE ESCALERAS Y EN PARTE CON ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8.62 MTS; POR EL NADIR CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 311 DEL MISMO EDIFICIO; POR EL CENIT CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 511 DEL MISMO EDIFICIO. EL AREA DEL APARTAMENTO ES DE 67.82 MTS2 LA ALTURA LIBRE ES DE 2.35 MTS.

La guarda de la fe pública

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
10918	EscrituraDePropiedad	28/12/2023	16	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-260171	19/11/2024	0.589%	0508801000802000 70007904040016	Apartamento 411

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con usos privados de garajes, ni cuartos útiles. El conjunto cuenta con 66 parqueaderos comunales.  
El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

DEL ENTORNO

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

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	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2940		Fecha escritura	26/08/1981	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Bello	
Valor administración	195000	Total unidades	380	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
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: 2940, Fecha escritura: 26/08/1981, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bello, Administración: 195000, Total unidades: 380, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 El conjunto cuenta con 66 celdas de parqueo de uso comunal, 1 cancha y juegos infantiles. 19 Edificios de 5 niveles sin ascensor. 4 Apartamentos por piso.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1981	Edad Inmueble	43 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

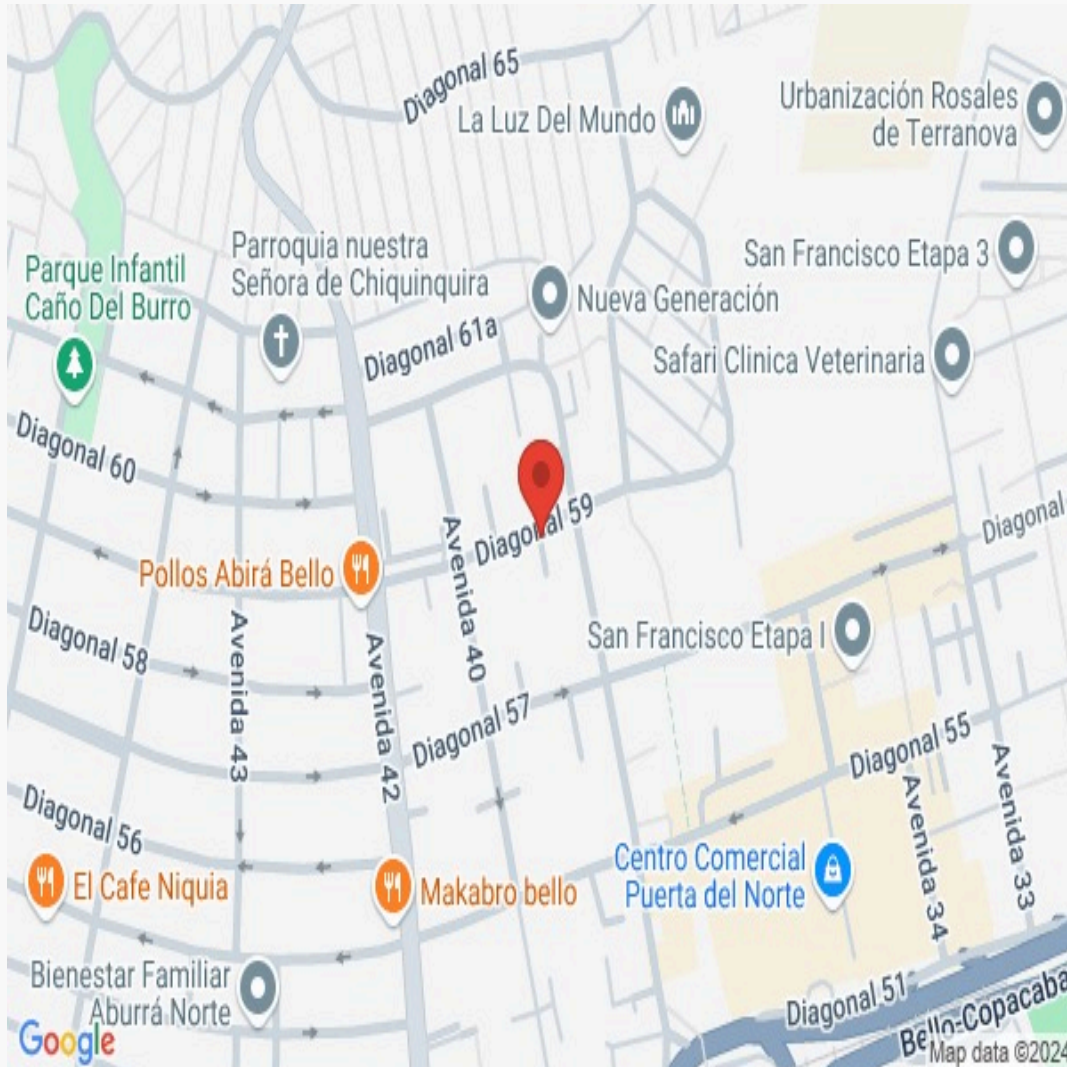
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** DIAGONAL 59 38-31 CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2 EDIFICIO #28  
APARTAMENTO #411 | NIQUIA | Bello | Antioquia



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.342269322665876  
GEOGRAFICAS : 6° 20' 32.1678''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5465124356154  
GEOGRAFICAS : 75° 32' 47.4432''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DG 59 38-31 A CACIQUE NIQUIA	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,732,142.86	318 5300388
2	DG 59 38-31 A CACIQUE NIQUIA	3	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$3,562,500.00	604448 20 08
3	DG 59 38-96 CACIQUE NIQUIA MZ 1	3	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	0	\$	\$3,742,424.24	3206729266
4	AV 42 #57 - 15 CACIQUE NIQUIA	3	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	0	\$	0	\$	\$3,610,000.00	324 4539175
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	43		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,732,142.86
2	43		72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,562,500.00
3	43		66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,742,424.24
4	43		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,610,000.00
	43 años									
									PROMEDIO	\$3,661,766.78
									DESV. STANDAR	\$89,428.02
									COEF. VARIACION	2.44%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,751,194.79	TOTAL	\$254,406,030.91
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,572,338.76	TOTAL	\$242,276,014.45
VALOR TOTAL	\$248,341,037.94			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bello/8131947>
- 2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191438795>
- 3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512425937-apartamento-en-venta-en-cacique-niquia-manzana-1-cod-v13000-\\_JM?polycard\\_client=search-nordic&position=12&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=e8842458-4e4c-43b7-bca3-a86aa3078aa2](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1512425937-apartamento-en-venta-en-cacique-niquia-manzana-1-cod-v13000-_JM?polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=e8842458-4e4c-43b7-bca3-a86aa3078aa2)
- 4-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10991578>

metodo1

ESTA ES LA INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO:

Datos de la Empresa

Empresa:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS	Teléfono:	3108535560
Dirección:	AV CALLE 147 # 17 - 78 OF 601	NIT:	900441334

Datos del Cliente:

Identificación:	1075653952	E_mail:	diego.caballero@fac.mil.co
Nombre:	Diego Leonardo Caballero Sáenz		
Apellido:			
Teléfono:		IP Cliente	191.156.148.114

Datos del Pago:

No Pago :	791	Total:	300,000.00
Id Pago :	2608	Total Iva:	0.00
Medio de Pago:	PSE VIP	Fecha del Pago:	13/12/2024 3:29:21 PM
Ticket ID:	8883100791	Nro. Transacción/ (CUS):	1124213687
Tipo de usuario:	0	Estado Transacción:	Aprobada
Banco:	BANCOLOMBIA	Ciclo:	5
		Código de Servicio:	7485

\*Esta transacción está sujeta a verificación

DETALLES DE FACURA(S) A CANCELAR:

No. Fact.	Concepto	Total con IVA	Total a Pagar	Fecha de vnto.



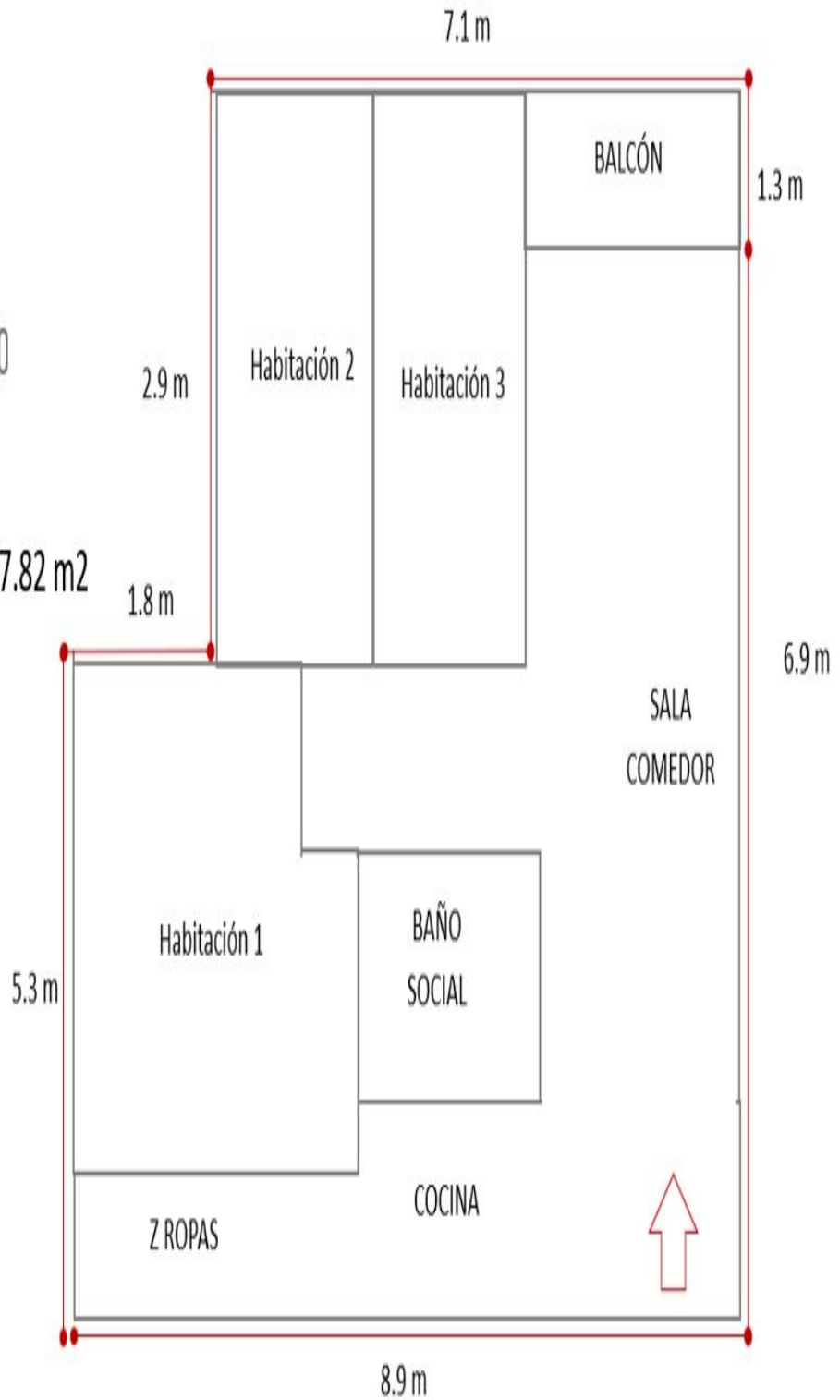
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



DIAGONAL 59 38-31... "CIUDELA  
CACIQUE NIQUIA MANZANA #2" EDIFICIO  
#28 APARTAMENTO #411

Área Construida Registrada: 67.82 m<sup>2</sup>





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



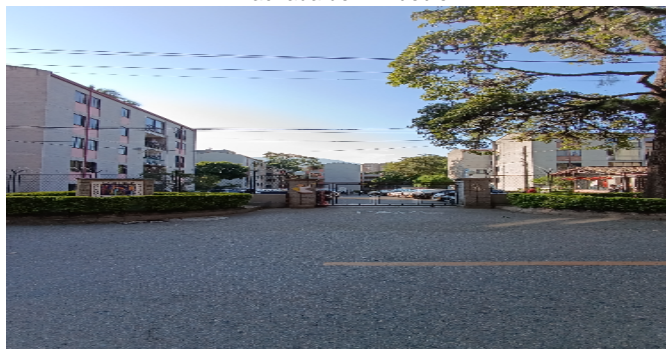


## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto





## FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ





## FOTOS General

Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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

**DUPLICADO\_LRHIPO-91538286-V2**



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

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209

Nro Matrícula: 01N-260171

Pagina 1 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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: 15-09-1981 RADICACIÓN: 1981-41356 CON: CERTIFICADO DE: 15-09-1981

CODIGO CATASTRAL: AAX0008KRHBCOD CATASTRAL ANT: 050880100080200070007904040016

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO # 411, EDIFICIO # 28, DIAGONAL 59 # 38-31, QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADO CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA # 2 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, Y QUE LINDA POR EL NORTE EN PARTE CON EL APARTAMENTO # 409 DEL EDIFICIO # 27 Y EN PARTE CON ZONA VERDE EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,40 MTS. POR EL ORIENTE CON LA AVENIDA 38 CON ANDEN PEATONL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,62 MTS. POR EL SUR CON EL APARTAMENTO # 412 DEL MISMO EDIFICIO, EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 8,40 MTS. POR EL OCCIDENTE EN PARTE CON EL CUARTO DESCANSO DE ESCALERAS Y EN PARTE CON ANDEN PEATONAL Y ZONA VERDE DE POR MEDIO EN UNA LONGITUD APRXIMADA DE 8,62 MTS; POR EL NADIR CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 311 DEL MISMO EDIFICIO; POR EL CENIT CON LOSA ALIGERADA DE CONCRETO DE DOMINIO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO # 511 DEL MISMO EDIFICIO. EL AREA DEL APARTAMENTO ES DE 67,82 MTS2 LA ALTURA LIBRE ES DE 2.35 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 EDIFICIO, 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 30 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA YA CITADO, HIZO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO CORRESPONDIENDOLE A LA MANZANA NUMERO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-02537ADQUIRIO CIUDAD NIQUIA S.A., EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE QUE LE HIZO JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ESCRITURA # 1477 DEL 10 DE MAYOR 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 38-31 .. "CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA #2" EDIFICIO #28 APARTAMENTO #411

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 260158

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-09-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2940 del 26-08-1981 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209 Nro Matrícula: 01N-260171  
Pagina 2 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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: 04-02-1982 Radicación: 825179

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$730,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X c.c.21.870.237

A: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X c.c.8.306.686

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO 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

A: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

A: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$480,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

DE: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X valor del acto: c. inicial

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4545 del 23-12-1981 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: DUQUE DE RESTREPO MARIA MARGARITA X

DE: RESTREPO PALACIO RODRIGO DE JESUS X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-1991 Radicación: 1991-21965

[illegible]





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

**Certificado generado con el Pin No: 2411193689104131209**

**Nro Matrícula: 01N-260171**

Pagina 4 TURNO: 2024-246375

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 03:42:53 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: 2024-246375**

**FECHA: 19-11-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



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