



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1035580879

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LIEVAN DARIO DUQUE GUERRA
NIT / C.C CLIENTE	1035580879
DIRECCIÓN	AVENIDA 36C #65 A 46 EDIFICIO BAZAN VALENCIA P.H APTO PISO 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Niquia Quitasol
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/02/2025
FECHA INFORME	07/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DUQUE GUERRA WILFREDO DE JESUS				
NUM.	824 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	11/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bello	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050880100070400130008901010001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Bazan Valencia P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.110				

M. INMOB.	N°
01N-5280671	1 PISO APTO 65 A 46

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un primer piso localizado en la Avenida 36C # 64 A 46 Edificio Bazan Valencia P.H. en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, tres alcobas con closet, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 54.14 M2 y un área libre de patio de 3.58 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada,  
**Inmueble ubicado en:** El Barrio Quitasol del Municipio de Bello  
**Al inmueble se llega así:** Por la avenida 36C, via peatonal por escalas.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes 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.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyetora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 145,876,820

VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,876,820

### 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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-06 23:34:00

*[Firma]* Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
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.		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> ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	54.14	AVALUO	PESOS	\$ 17.032.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.58	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.14	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.14
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.58	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.58

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 36C #65 A 46 EDIFICIO BAZAN VALENCIA P.H APTO PISO 1 | Niquia Quitasol | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1189, fecha: 12/06/2018, Notaría: Primera y ciudad: Bello.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			Andenes	SI Bueno
				Sardineles	SI Bueno
				Vías Pavimentadas	SI Bueno
				Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	300-400	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	83	Año de Construcción	2008
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	54.14	M2	\$2,642,000.00	98.05%	\$143,037,880.00
Area Privada Libre	Patio	3.58	M2	\$793,000.00	1.95%	\$2,838,940.00
TOTALES					100%	\$145,876,820
Valor en letras			Ciento cuarenta y cinco millones ochocientos setenta y seis mil ochocientos veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$145,876,820

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

**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 Niquia Quitasol 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: 1189, Fecha escritura: 12/06/2018, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, 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, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AVENIDA 47B DIAGONAL 67 NIQUIA CAMACOL	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$2,902,777.78	318 6295173
2	AVENIDA 50A DIAGONAL 51 ALTOS DE NIQUIA	3	\$185,000,000	0.98	\$181,300,000	0	\$	0	\$	\$2,590,000.00	300 9124003
3	AVENIDA 46 DIAGONAL 68 ALTOS DE NIQUIA	3	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	0	\$	0	\$	\$2,586,111.11	3148949125
4	AVENIDA 46C DIAGONAL 67 NIQUIA CAMACOL	1	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$	0	\$	\$2,486,567.16	318 6295173
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	72	72	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,902,777.78
2	20	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,590,000.00
3	20	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,586,111.11
4	20	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,486,567.16
17 años										
									PROMEDIO	\$2,641,364.01
									DESV. STANDAR	\$180,730.34
									COEF. VARIACION	6.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,822,094.35	TOTAL	\$152,788,188.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,460,633.67	TOTAL	\$133,218,706.98
VALOR TOTAL	\$143,037,880.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-en-niquia-camacol.018f55ed-b70-7788-b6c2-932d37932686>

2-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-altos-de-niquia-bello-3160244?gad\\_source=1&gclid=CjwKCAIA2JG9BbAuEiwAH\\_z3nc14bQnERdlc\\_Iz6eQRadu7g3AisUgcOoAYKULc\\_BCHpTr20b7zoCMNYQAvD\\_BwE&g=Altos%20De%20Niquia](https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-altos-de-niquia-bello-3160244?gad_source=1&gclid=CjwKCAIA2JG9BbAuEiwAH_z3nc14bQnERdlc_Iz6eQRadu7g3AisUgcOoAYKULc_BCHpTr20b7zoCMNYQAvD_BwE&g=Altos%20De%20Niquia)

3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1453385>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bello-altos-de-niquia-3-habitaciones-1-banos/12782-M4835587?canary=true>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AVENIDA 36C #65 A 46 EDIFICIO BAZAN VALENCIA P.H APTO  
PISO 1 | Niquia Quitasol | Bello | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.34758

Longitud:-75.544976

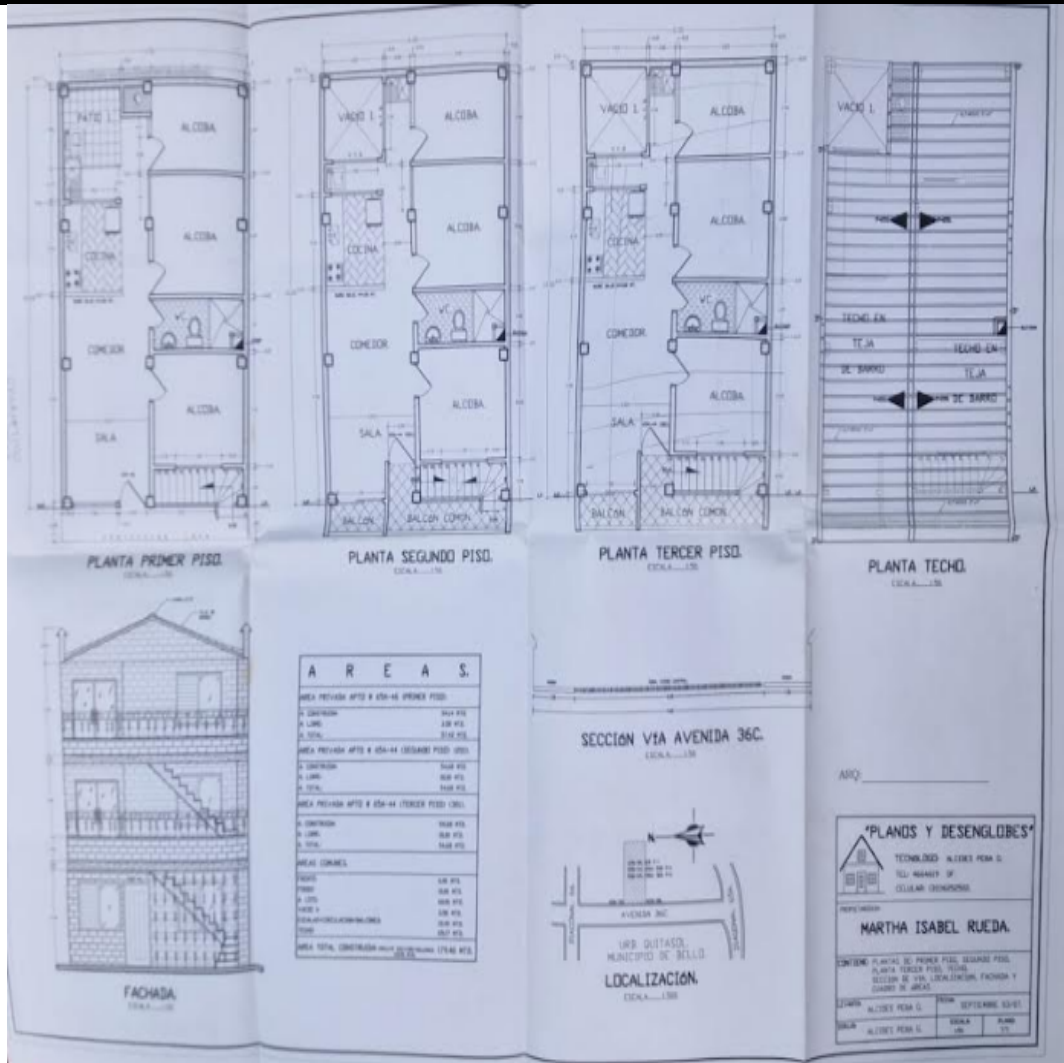
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 51.2874''

Longitud:75° 32' 41.9136''

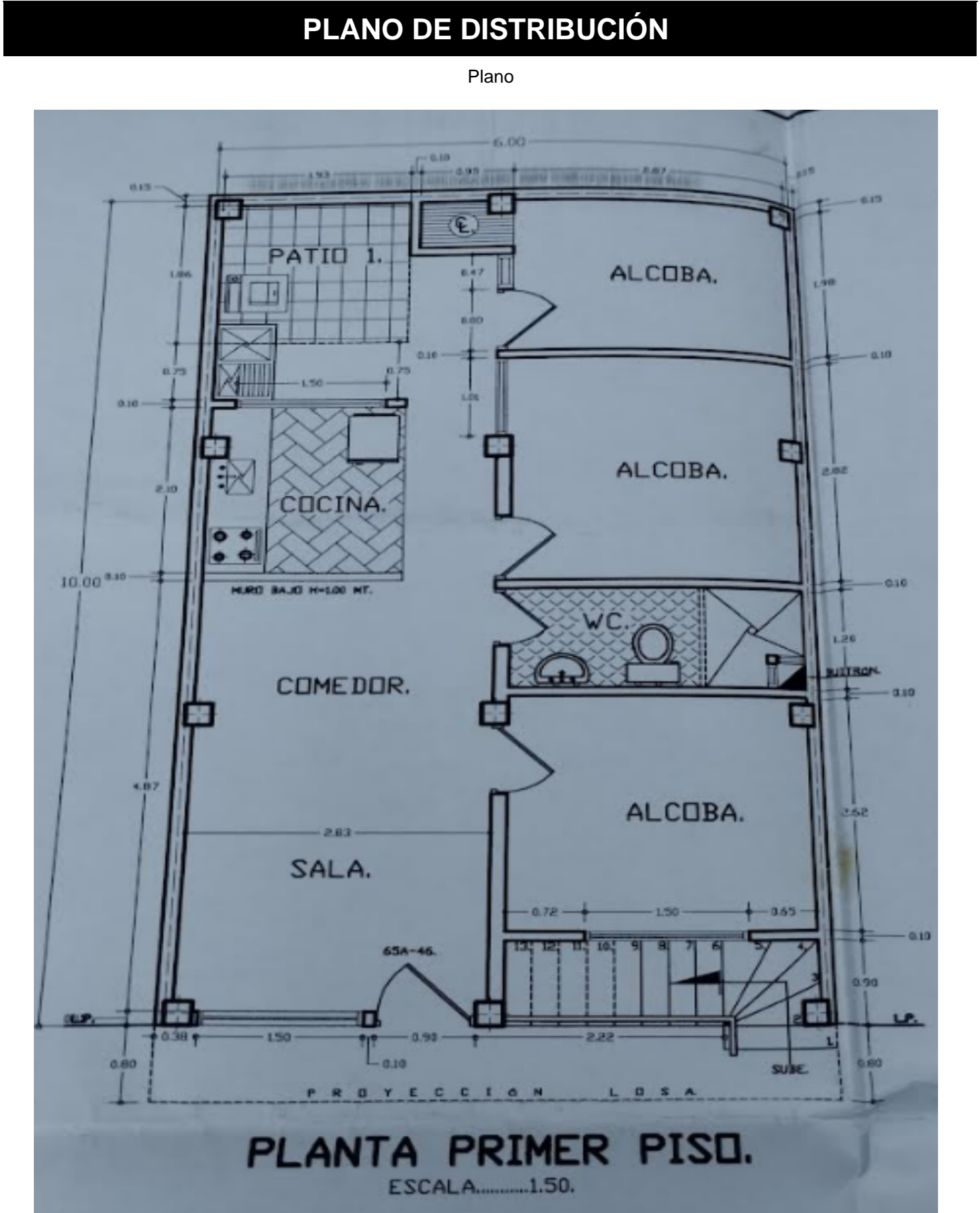


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina





## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



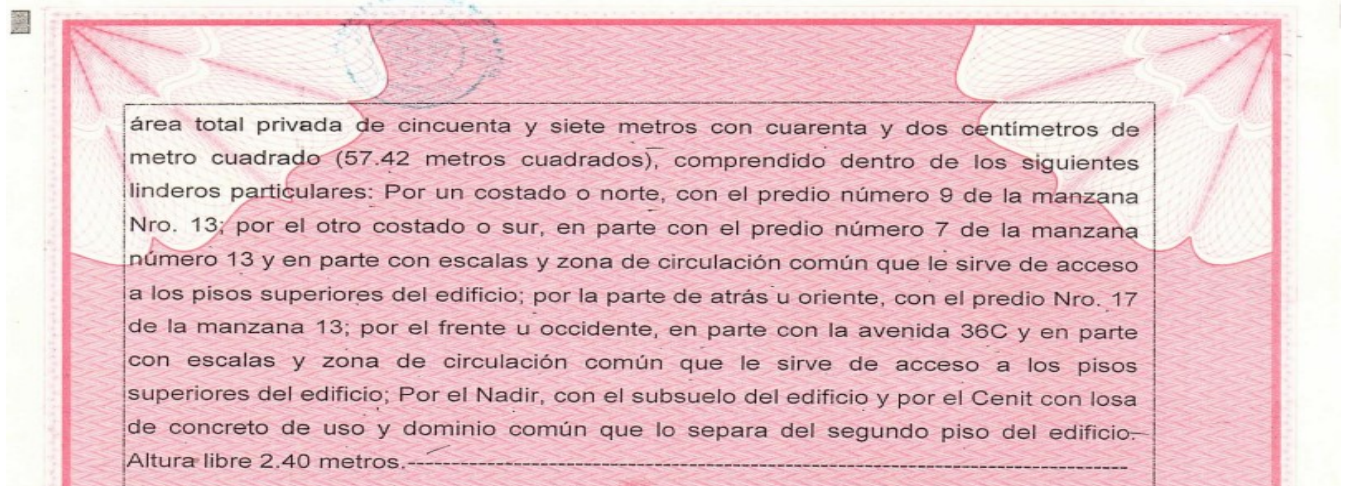
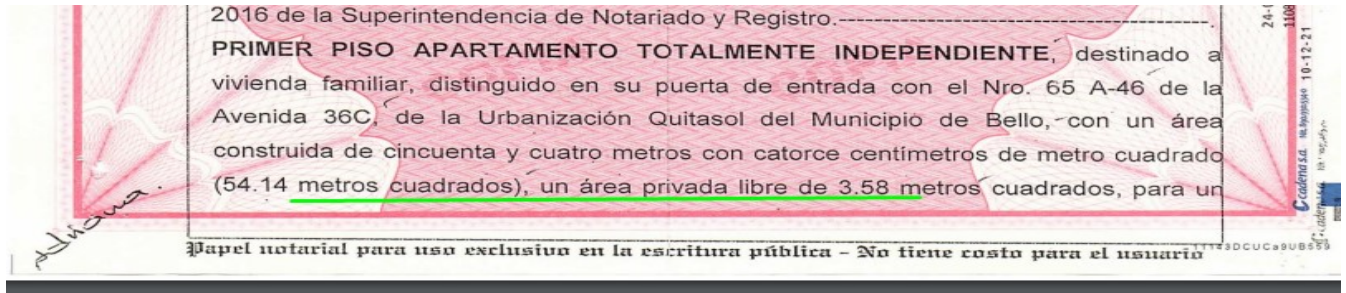
## FOTOS General

Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos





## 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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1035580879



PIN de Validación: b7170b10



<https://www.raa.org.co>



### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra actualizado y 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: b7170b10



<https://www.raa.org.co>



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar el certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación se puede efectuar 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7170b10**

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 trece (13) días del mes de Enero del 2025 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: 2502074060108048989**

**Nro Matrícula: 01N-5280671**

Pagina 1 TURNO: 2025-26945

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 11:45:12 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: 10-07-2008 RADICACIÓN: 2008-28229 CON: ESCRITURA DE: 09-07-2008

CODIGO CATASTRAL: **AAX0013IOMF** COD CATASTRAL ANT: 050880100070400130008901010001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1189 de fecha 12-06-2008 en NOTARIA 1 de BELLO 1 PISO APTO 65 A 46 con area de 54.14 MTRS2 con coeficiente de 33.110 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO: JOSE OBER BAZAR VALENCIA EL INMUEBLE OBJETODE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A MIGUEL HERNANDO VARGAS SEGUN ESCRITURA 4060 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2004 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2004 EN EL FOLIO 001-5016453. \* ADQUIRIO: MIGUEL HERNANDO VARGAS POR COMPRA A CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA SEGUN ESCRITURA 3994 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1993 EN EL FOLIO 001-5016453. \* ADQUIRIO: CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA., EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A OBRAS DE INGENIERIA LTDA., POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 743 DE 15 DE FEBRERO DE 1989 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE FEBRERO DEL MISMO A/O EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-5008870 Y 001-5000800.-2.- ADQUIRO OBRAS DE INGENIERIA LTDA, EN MAYOR EXTENSION, EN DOS PORCIONES O LOTES POR COMPRA A CIUDAD NIQUIA S.A., POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 3787 DE 29 DE DIC. DE 1981 DE LA NOT. 7. DE MED., REGISTRADA EL 258 DE MAYO DE 1982 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-0172673/72.-3.- ADQUIRO CIUDAD NIQUIA S.A., POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1948). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 175 DE 10 DE FEBRERO DE 1978 DE LA NOT. 8. DE MED., LA SOCIEDAD CIUDAD NIQUIA S.A., HIZO DECLARACIONES DE LOTE, RESULTANDO ENTRE OTRAS LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-0172672/73.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 979 DE 27 DE FEBRERO DE 1987 DE LA NOT. 15. DE MED., REGISTRADA EL 18 DE MARZO DEL MISMO A/O, OBRAS DE INGENIERIA LTDA, HIZO DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE, DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0463997.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 5587 DE 23 DE AGOSTO DE 1988 DE LA NOT. 15. DE MED., REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, OBRAS DE INGENIERIA LTDA., HIZO DECLARACIONES DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-500869.PARAGRAFO: POR MEDIO DE LA MISMA ESCRITURA, OBRAS DE INGENIERIA LTDA., HIZO DECLARACIONES DE LOTE, DANDO LUGAR A LA APERTURA ENTRE OTRAS A LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-5008870 OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE.PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 2879 DE 10 DE NOV. DE 1987 DE LA NOT. DE BELLO, REGISTRADA EL 24 DE NOV. DEL MISMO A/O, OBRAS DE INGENIERIA LTDA., HIZO DECLARACIONES DANDO LUGAR A LA APERTURA DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 001-5000800 OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE.PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 584 DE 08 DE FEBRERO DE 1989 DE LA NOTARIA 15. DE MED., REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, OBRAS DE INGENIERIA LTDA., MODIFICO LA HIPOTECA DE LA ESCRITURA # 2879 EN CUANTO A MEJORAR LA GARANTIA CON EL PREDIO MATRICULA INMOBILIARIA 001-5008870.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1640 DE 21 DE MARZO DE 1989, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO A/O, CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA., HIZO DECLARACIONES SOBRE LOTE, DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5016300.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 36C #65 A 46 EDIFICIO BAZAN VALENCIA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502074060108048989**

**Nro Matrícula: 01N-5280671**

Pagina 2 TURNO: 2025-26945

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 11:45:12 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5016453

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-07-2008 Radicación: 2008-28229

Doc: ESCRITURA 1189 del 12-06-2008 NOTARIA 1 de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: BAZAN VALENCIA JOSE OBER

CC# 16490864 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-07-2008 Radicación: 2008-28229

Doc: ESCRITURA 1189 del 12-06-2008 NOTARIA 1 de BELLO

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BAZAN VALENCIA JOSE OBER

CC# 16490864

**A: RUEDA MARTA ISABEL**

CC# 43559757 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-21978

Doc: ESCRITURA 824 del 11-04-2022 NOTARIA PRIMERA de BELLO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDA MARTA ISABEL

CC# 43559757

**A: DUQUE GUERRA WILFREDO DE JESUS**

CC# 15286416 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502074060108048989**

**Nro Matrícula: 01N-5280671**

Pagina 3 TURNO: 2025-26945

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 11:45:12 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-26945**

**FECHA: 07-02-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
**REGISTRADOR 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

## Comprobante de pago en línea

**Comercio**

Portal Zona Pagos BBVA

**Número de comprobante**

DB5nexLVL2tE

**CUS**

1239567059

**Fecha y hora**

3 febrero 2025 11:13:48

**Número de factura**

3632700868

**Descripción del pago**

AvalúoLIEVANDARIODUQUEGUERRA

**Referencia 1**

02

**Referencia 2**

900441334

**Referencia 3**

4290

**Producto origen**

\*\*\*\*4316

**Costo de la transacción**

\$ 00.0 COP

---


**Total Pagado: \$ 302,000.0**



ARCHIVO: LRCAJA-1035580879  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1035580879
	Hash documento:	940fefe1c8
	Fecha creación:	2025-02-07 12:09:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO</b> Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 460241	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.115.76.36   2025-02-06 23:34:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

