



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1035580879

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LIEVAN DARIO DUQUE GUERRA			FECHA VISITA	04/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1035580879			FECHA INFORME	07/02/2025
DIRECCIÓN	AVENIDA 36C #65 A 46 EDIFICIO BAZAN VALENCIA P.H APTO PISO 1			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Niquia Quitasol			REMODELADO	
CIUDAD	Bello			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO				
IDENTIFICACIÓN	21429294				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DUQUE GUERRA WILFREDO DE JESUS			
NUM. ESCRITURA	824 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 11/04/2022
CIUDAD ESCRITURA	Bello		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050880100070400130008901010001			
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 M<sup>2</sup> y un área libre de patio de 3.58 M<sup>2</sup>, 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, vía 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	
Zropas	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.	

**VALOR COMERCIAL \$ COP 145,876,820**

## DOTACIÓN COMUNAL

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

**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  
 Perito Actuario  
 C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-06 23:34:00

  
 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.

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	

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	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 pública No. 1189, fecha: 12/06/2018, Notaría: Primera y ciudad: Bello.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
-------------------------	-------------

**Demanda / interés** Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	300-400
<b>Escolar</b>	Bueno	300-400
<b>Asistencial</b>	Bueno	400-500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	300-400
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	300-400
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** **Zonas verdes:** **Arborización:**  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

## 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	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$145,876,820</b>

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):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 valuaria 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
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 1</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	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
	<b>17 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,641,364.01</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$180,730.34</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.84%</b>	

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

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-en-niquia-camacol\\_018155ed-bf70-7788-b6c2-932d37932686](https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-en-niquia-camacol_018155ed-bf70-7788-b6c2-932d37932686)2-[https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-altos-de-niquia-bello-31602447?gad\\_source=1&gclid=CwKCAiA2jG9BhAuIwAH\\_z3nc4bOnERdIsIEzhaORadu7o3AisUogOaAYKUAc\\_BCHi0T2067x0CMNYQAVD\\_BwE&g=Altos%20De%20Niquia](https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-altos-de-niquia-bello-31602447?gad_source=1&gclid=CwKCAiA2jG9BhAuIwAH_z3nc4bOnERdIsIEzhaORadu7o3AisUogOaAYKUAc_BCHi0T2067x0CMNYQAVD_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-baños/12782-M4835587?canary=true>

## DIRECCIÓN:

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

## COORDENADAS (DD)

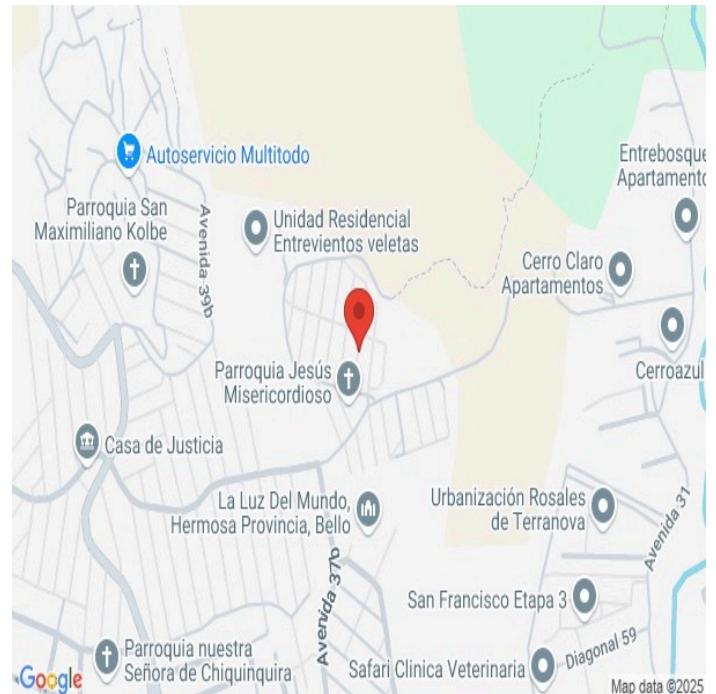
**Latitud:** 6.34758

**Longitud:-75.544976**

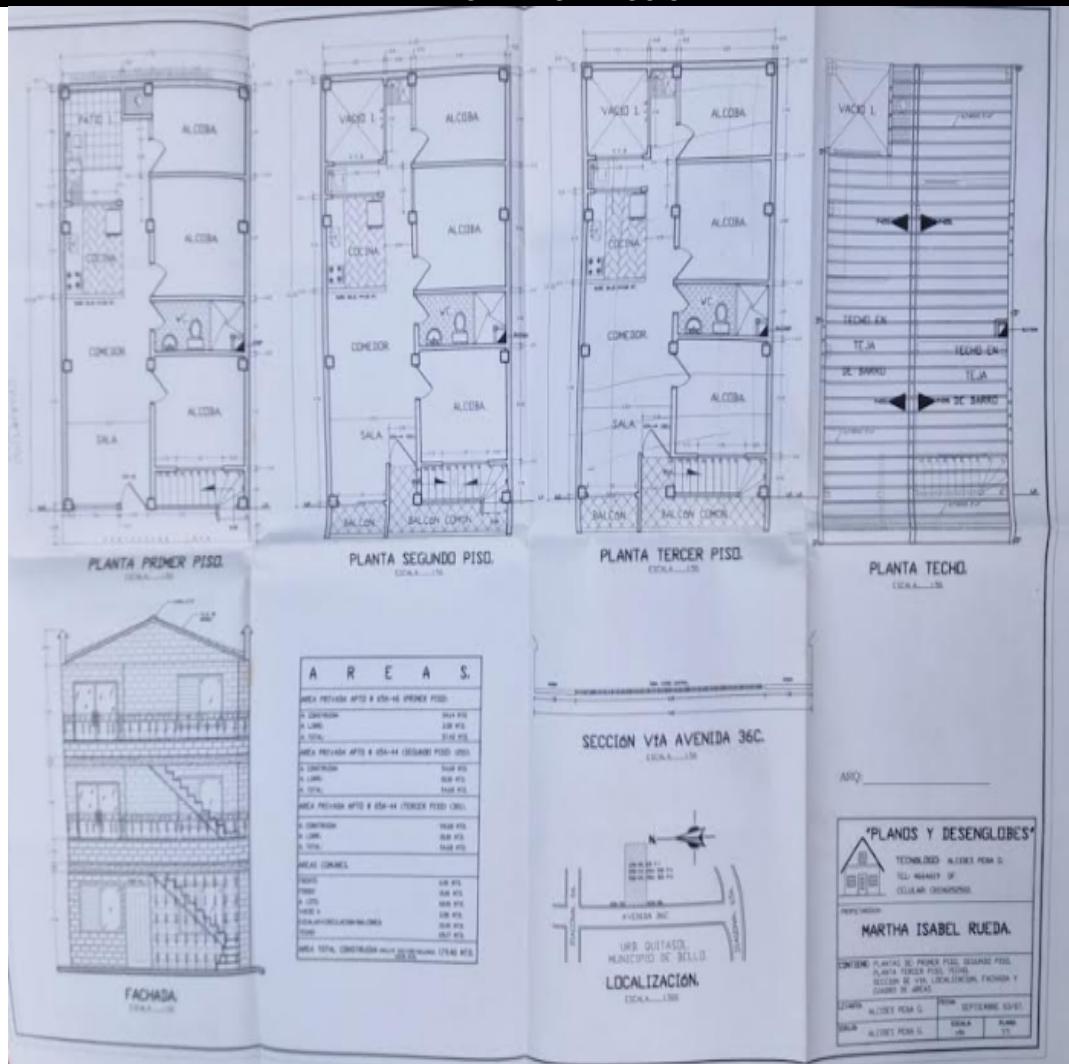
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 51.2874''

**Longitud:**75° 32' 41.9136''

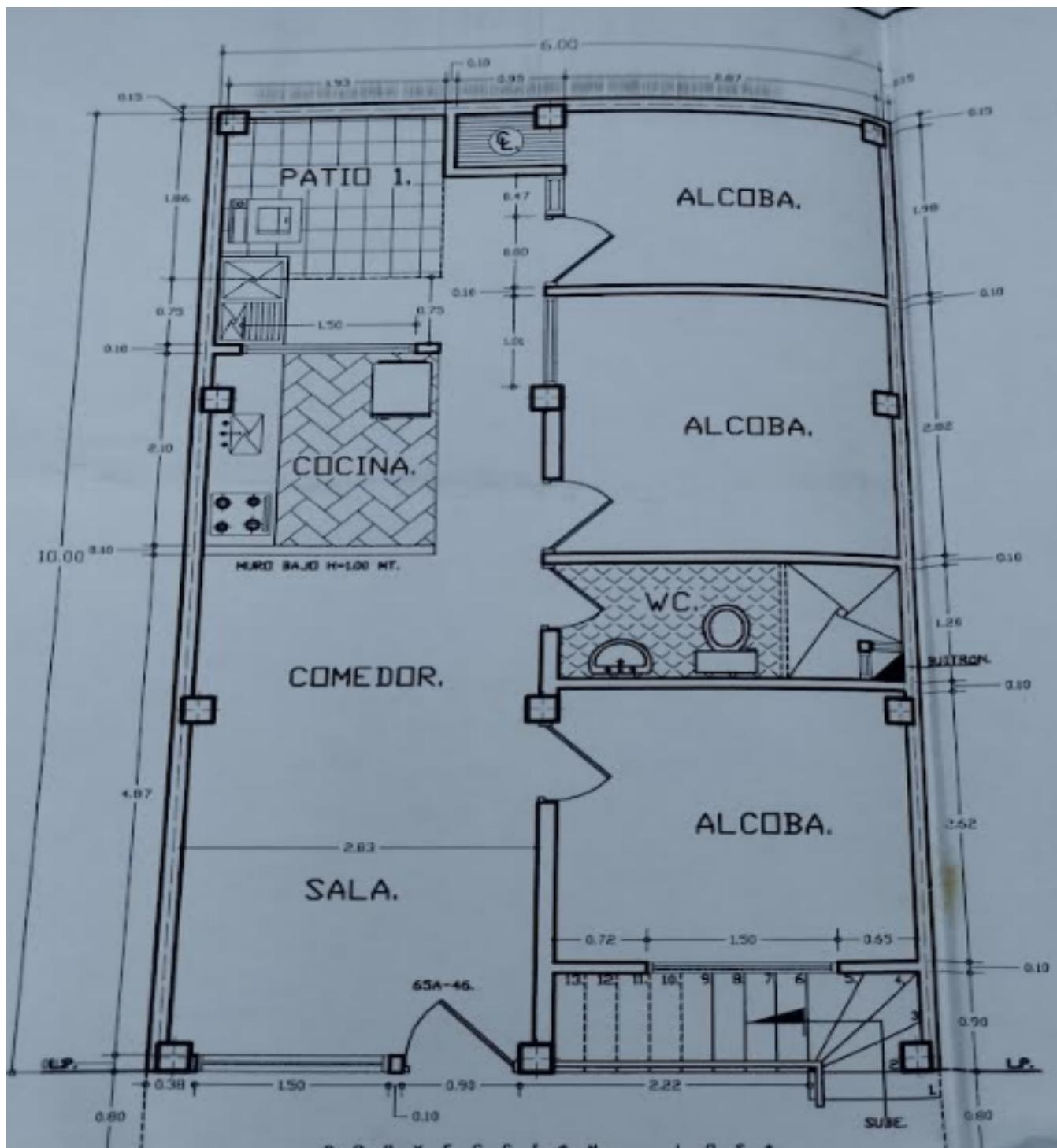


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## PLANTA PRIMER PISO.

ESCALA.....1.50.

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



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



Centro 1



Habitación 3



Centro 2



Centro 3



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS General

Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**PRIMER PISO APARTAMENTO TOTALMENTE INDEPENDIENTE**, destinado a vivienda familiar, distinguido en su puerta de entrada con el Nro. 65 A-46 de la Avenida 36C, de la Urbanización Quitasol del Municipio de Bello, con un área construida de cincuenta y cuatro metros con catorce centímetros de metro cuadrado (54.14 metros cuadrados), un área privada libre de 3.58 metros cuadrados, para un

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

área total privada de cincuenta y siete metros con cuarenta y dos centímetros de metro cuadrado (57.42 metros cuadrados), comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Por un costado o norte, con el predio número 9 de la manzana Nro. 13; por el otro costado o sur, en parte con el predio número 7 de la manzana número 13 y en parte con escalas y zona de circulación común que le sirve de acceso a los pisos superiores del edificio; por la parte de atrás u oriente, con el predio Nro. 17 de la manzana 13; por el frente u occidente, en parte con la avenida 36C y en parte con escalas y zona de circulación común que le sirve de acceso a los pisos superiores del edificio; Por el Nadir, con el subsuelo del edificio y por el Cenit con losa de concreto de uso y dominio común que lo separa del segundo piso del edificio. Altura libre 2.40 metros.

24-1  
1108  
Cedena S.A. N.º 10-12-21  
11130DCUCA9UB509  
Bogotá, Colombia

## 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 valuador 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 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 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 LRCAJA-1035580879**



PIN de Validación: b7170b10



**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 evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra Avaluado 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA  
Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: b7170b10



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 que tenga acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia en la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a 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: AAX0013IOMFCOD CATASTRAL ANT: 050880100070400130008901010001

NIJPRE-

ESTADO DEL EQUO: **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 · %**

## COMPLEMENTACIONES

ADQUIRIO: JOSE OBER BAZAR VALENCIA EL INMUEBLE OBJETO DE 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.- ADQUIRIO 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.- ADQUIRIO 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 EDIFICO 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

Página 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 LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR

  
GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**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.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1035580879
	<b>Hash documento:</b>	940fefef1c8
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-07 12:09:58

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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](https://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>

