



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-34558139

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIA CONSUELO ERAZO ORTEGA
NIT / C.C CLIENTE	34558139
DIRECCIÓN	CARRERA 80 B # 8 SUR-36 INT. 0223 URB PARQUE DE LA SIERRA PH SUBETAPA 3A PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La hondonada
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/04/2025
FECHA INFORME	30/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRISTHIAN ALEJANDRO DIAZ ERAZO				
NUM.	5317 EscrituraDe	NOTARIA	Veinticinco	FECHA	05/09/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050010106160900020280901020023				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4136 del 13-08-2012 NOTARIA 25 de MEDELLIN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION PARQUE DE LA SIERRA PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	254000	VRxM2	4868.7
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.613%				

M. INMOB.	N°
001-1111060	PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio La Hondonada del Municipio de Medellín
Al inmueble se llega así: Carrera 80B, Calle 8 Sur
Distribución del inmueble: Apartamento ubicado en el segundo piso cuenta con balcón, sala comedor, estudio, cocina semi integral, patio interior, dos alcobas con closety vestier, baño social, baño privado.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 281,938,891

VALOR ASEGURABLE \$ COP 281,938,891

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 Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-29 22:24:00

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

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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 48 DEL 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	18	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.37	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	52.17	AVALUO	PESOS	111447000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.20	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.17	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.17
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.20	AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 80 B # 8 SUR-36 INT. 0223 | URB PARQUE DE LA SIERRA PH SUBETAPA 3A PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6 | La hondonada | Medellín | Antioquia
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4136 , fecha: 13/08/2012, Notaría: Veinticinco y ciudad: Medellín.

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
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200		
Zonas recreativas	Bueno	100-200		

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	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2012
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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	Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 223	52.17	M2	\$5,283,475.00	97.77%	\$275,638,890.75
Area Privada	Patio interior	4.20	M2	\$1,500,000.00	2.23%	\$6,300,000.00
TOTALES					100%	\$281,938,891
Valor en letras			Doscientos ochenta y un millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$281,938,891

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

Entorno: EL sector de La Hondonada 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: 4136 , Fecha escritura: 13/08/2012, Notaría escritura: Veinticinco, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 254000, Total unidades: 18, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 80 B 8 SUR-36 URB PARQUE DE LA SIERRA	3	\$305,000,000	0.97	\$295,850,000	0	\$	0	\$	\$5,283,035.71	3105030960
2	CARRERA 82 CALLE 9 A SUR RODEO ALTO MEDELLIN	2	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	0	\$	0	\$	\$5,388,888.89	3505683423
3	CARRERA 77 9 SUR RODEO ALTO MEDELLIN	3	\$330,000,000	0.97	\$320,100,000	0	\$	0	\$	\$5,162,903.23	6045831323
4	CARRERA 80 B 8 SUR LAHONDONADA MEDELLIN	3	\$295,000,000	0.97	\$286,150,000	0	\$	0	\$	\$5,299,074.07	3176350447
Del inmueble		Piso 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,283,035.71
2	15	58	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,388,888.89
3	13	66	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,162,903.23
4	12	58	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,299,074.07
13 años										
									PROMEDIO	\$5,283,475.48
									DESV. STANDAR	\$92,903.47
									COEF. VARIACION	1.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,376,378.94	TOTAL	\$280,485,689.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,190,572.01	TOTAL	\$270,792,141.53
VALOR TOTAL	\$275,638,890.75			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1363705](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1363705)

[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191346755](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191346755)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11045864](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11045864)

[4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-la-hondonada-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/12116-M4288499](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-la-hondonada-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/12116-M4288499)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 80 B # 8 SUR-36 INT. 0223 | URB PARQUE DE LA SIERRA PH SUBETAPA 3A PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6 | La hondonada | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.20455459817024

Longitud: -75.60408532619476

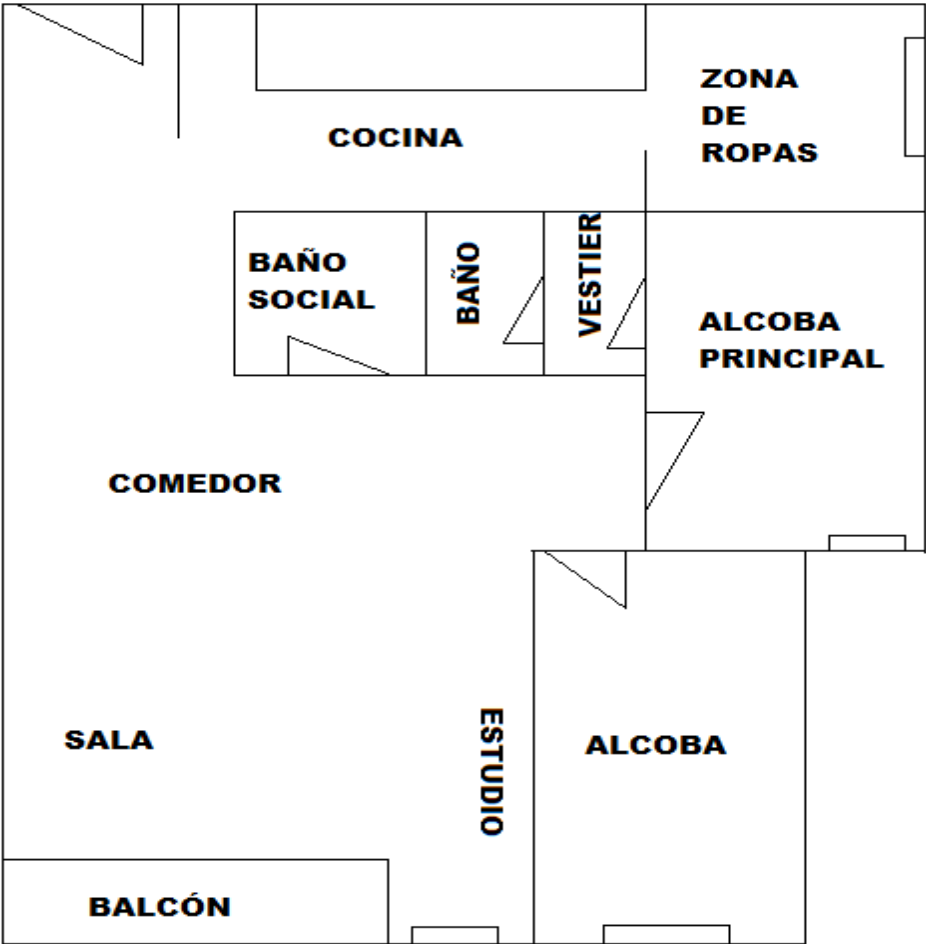
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 12´ 16.398´´

Longitud:75° 36´ 14.7054´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



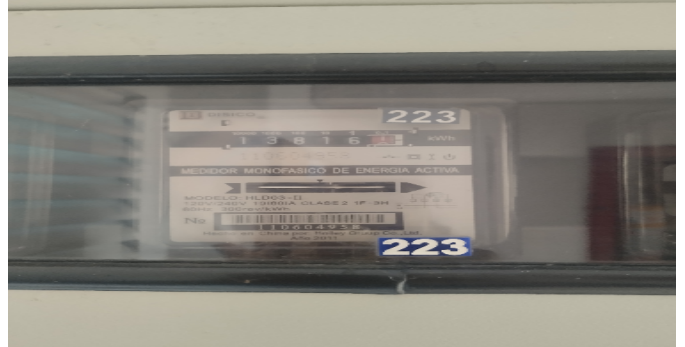
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



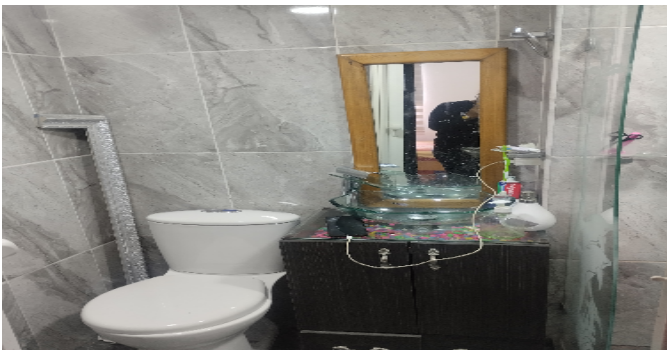
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO**REMITENTE**

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo no

Áreas o Documentos

ventanilla que forman la fachada con frente a zona común exterior, por el OCCIDENTE, en parte, con muro común estructural que lo separa del shute de basuras y de buitrón técnico, en parte, con muros comunes estructurales, en parte, con muro común que lo separa de buitrón, y en parte, con muro común, que en parte es estructural, que lo separa del apartamento No. 222; y por el NOROCCIDENTE, con muro común estructural que lo separa del cuarto de aseo. Tiene una altura libre aproximada de 2.35 metros de piso sin acabados a cubierta sin acabados y un área privada aproximada de 56.37 metros cuadrados, discriminada así: Área privada construida aproximada 52.17 metros cuadrados, área privada de patio aproximada 4.20 metros cuadrados. El área bruta construida aproximada de este apartamento, excluyendo el patio que es área libre, es de 57.06 metros cuadrados.

CEDULA CATASTRAL: SIN ASIGNAR.

A este (os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 001-1111060.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-34558139



PIN de Validación: bf110ald



<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 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

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.



PIN de Validación: bf1f0afd



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 este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 veintiuno (21) días del mes de Abril 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 SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Pagina 1 TURNO: 2025-177118

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 07:44:13 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 18-09-2012 RADICACIÓN: 2012-61936 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2012

CODIGO CATASTRAL: **AAB0060PPMDCOD** CATASTRAL ANT: 050010106160900020280901020023

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4136 de fecha 13-08-2012 en NOTARIA 25 de MEDELLIN PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6 con area de 52.17 M2
AREA PRIVADA CONSTRUIDA APROXIMADA con coeficiente de 0.613% (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 PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CONSTITUCION DE URBANIZACION Y POR ENGLOBE EN 5 LOTES ASI: LOTES CON MATRICULA 001-881798/800/801/802/803. ADQUIRIO: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CONINSA Y RAMON H S.A Y PRINSA S.A SEGUN ESCRITURA 6104 DEL 29-09-2004 NOTARIA 12 MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-10-2004 EN EL FOLIO 001-710093. ADQUIRIO: PRINSA S.A, POR COMPRAVENTA DERECHO DEL 36.46% A PREDIOS E INVERSIONES NACIONALES S.A, PREDIAL EN LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA 334 DEL 15-04-2003 NOTARIA 25 MEDELLIN REGISTRADA EL 30-05-2003 EN EL FOLIO 001-710093. ADQUIRIERON: PREDIOS E INVERSIONES S.A Y CONINSA S.A POR DACION EN PAGO QUE HICIERA PROMOTORA CASTILLEJOS LTDA SEGUN ESCRITURA 7882 DEL 22-12-97 NOTARIA 12 MEDELLIN REGISTRADA EL 26-01-98 EN EL FOLIO 001-710093. ADICIONADA LA ESCRITURA 5807 DEL 30-09-98 NOTARIA 12 MEDELLIN, LA FUSION POR ABSORCION, EN CUANTO AL TITULAR DE DERECHOS DEL 36.46% SEGUN ESCRITURA 7468 DEL 30-12-98 NOTARIA 12 MEDELLIN REGISTRADA EL 25-02-99 EN EL FOLIO 001-710093. PARAGRAFO: SEGUN ESCRITURA 170 DEL 24-01-97 NOTARIA 11 MEDELLIN REGISTRADA EL 28-01-97 PROMOTORA CASTILLEJOS LTDA, FORMULO DECLARACIONES DE LOTE O ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-710093 OBJETO DE ESTE ESTUDIO. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 7100 DEL 12-11-2004 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, SE REALIZO LOTE O DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. , REGISTRADA EL DIA 16-12-2004 EN LA MATRICULA 001-710093 GENERANDOSE EN LAS MATRICULAS 001-881798/800/801/802/803 OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE. S E R V I D U M B R E S: POR ESCRITURA 170 DEL 24-01-1997 NOTARIA 11 DE MEDELLIN, SE CONSTITUYO SERVIDUMBRE RECIPROCA DE TRANSITO, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y REDES DE SERVICIOS GENERALES DE: PROMOTORA CASTILLEJOS LTDA , REGISTRADA EL DIA 28-01-1997 EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION. POR ESCRITURA 7100 DEL 12-11-2004 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, SE CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA RECIPROCA DE TRANSITO VEHICULAR, PEATONAL Y DE REDES DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. , REGISTRADA EL 16-12-2004 EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 4136 DEL 13-08-2012 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, SE REALIZO ENGLOBE DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. , REGISTRADA EL DIA 06-09-2012 EN LAS MATRICULAS 001-881798/800/801/802/803 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-001-1110916 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 4136 DEL 13-08-2012 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, SE REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. , REGISTRADA EL DIA 06-09-2012 EN LA MATRICULA 0001-1110916 GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1110963 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 80 B # 8 SUR-36 INT. 0223 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 80 B 8 SUR-36 URB PARQUE DE LA SIERRA PH SUBETAPA 3A PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6



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

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Pagina 2 TURNO: 2025-177118

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 07:44:13 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1110963

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2012 Radicación: 2012-10920

Doc: ESCRITURA 574 del 15-02-2012 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA 5 LOTES

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

DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.

NIT# 8110357326 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-61936

Doc: ESCRITURA 4136 del 13-08-2012 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.

NIT# 8110357326 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-95248

Doc: ESCRITURA 5317 del 05-09-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ESCRITURA 574 ANOTACION 01

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.

NIT# 8110357326 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-95248

Doc: ESCRITURA 5317 del 05-09-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$79,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.

NIT# 8110357326

A: DIAZ ERAZO CRISTHIAN ALEJANDRO

CC# 1061714115 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-95248

Doc: ESCRITURA 5317 del 05-09-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Pagina 3 TURNO: 2025-177118

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 07:44:13 AM

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

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

DE: DIAZ ERAZO CRISTHIAN ALEJANDRO

CC# 1061714115 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT:860.034.313.7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-95248

Doc: ESCRITURA 5317 del 05-09-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ERAZO CRISTHIAN ALEJANDRO

CC# 1061714115 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-07-2014 Radicación: 2014-50888

Doc: ESCRITURA 3915 del 08-07-2014 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE CREACION DE LA SUEBTAPA 3B ETAPA 3 VARIAN COEFICIENTES.

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

DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.S.

NIT 811.035.732-6

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-03-2022 Radicación: 2022-20615

Doc: ESCRITURA 444 del 03-03-2022 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ERAZO CRISTHIAN ALEJANDRO

CC# 1061714115 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-04-2025 Radicación: 2025-23604

Doc: CERTIFICADO 195 del 27-03-2025 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S-A- NIT.890.903.938-8

CESIONARIA

A: DIAZ ERAZO CRISTHIAN ALEJANDRO

CC# 1061714115 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-315

Fecha: 29-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013



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

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Pagina 4 TURNO: 2025-177118

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 07:44:13 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

PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-2713 Fecha: 09-07-2015
SE INCLUYE (CORREGIDO) NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 15-06-2020
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-4451 Fecha: 24-12-2012
CORREGIDO FECHA ESCRITURA Y NOTARIA VALE. TC 2012-4451. ART. 59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-177118

FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRr3EQ7rYWEC
23 Abr 2025 - 09:09 a. m.

Datos del pago

Valor pagado

\$ 300.000

Referencia

34558139MARIAERAZO

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente - Bancolombia

944 - 020978 - 45

Producto origen

Cuenta de Ahorros

Ahorros


***6075**



ARCHIVO: LRCAJA-34558139
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-34558139
	Hash documento:	76810c1b79
	Fecha creación:	2025-04-30 06:34:05

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 921632	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.33.87 2025-04-29 22:24:00	



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>

