



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-34558139

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIA CONSUELO ERAZO ORTEGA	FECHA VISITA	28/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	34558139	FECHA INFORME	30/04/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 80 B # 8 SUR-36 INT. 0223   URB PARQUE DE LA SIERRA PH SUBETAPA 3A PISO 2 APARTAMENTO 223 TORRE 6	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	La hondonada	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCCUPANTE	Propietario
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	CRISTHIAN ALEJANDRO DIAZ ERAZO			
NUM. ESCRITURA	5317 Escritura De #NOTARIA	Propiedad	Veinticinco	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	05/09/2013
CEDULA CATASTRAL	050010106160900020280901020023			Antioquia
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
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	4868.7			
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 closet 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.

## 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	JardínInfantil	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



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: Cl 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	18
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 48 DEL 2014.

## 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 VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.17	AREA PRIVADA VALORIZADA	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		
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	Transporte Público	Bueno
Áreas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno		

## 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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	87
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2012

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

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$281,938,891</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y un millones novecientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y uno Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$281,938,891</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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 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 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	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
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 2</b>	.	.	0			0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>13 a±os</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,283,475.48</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$92,903.47</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.76%</b>

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

Observaciones:

**Enlaces:**1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1363705>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191346755>3-<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/12116M4238499>

**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)**

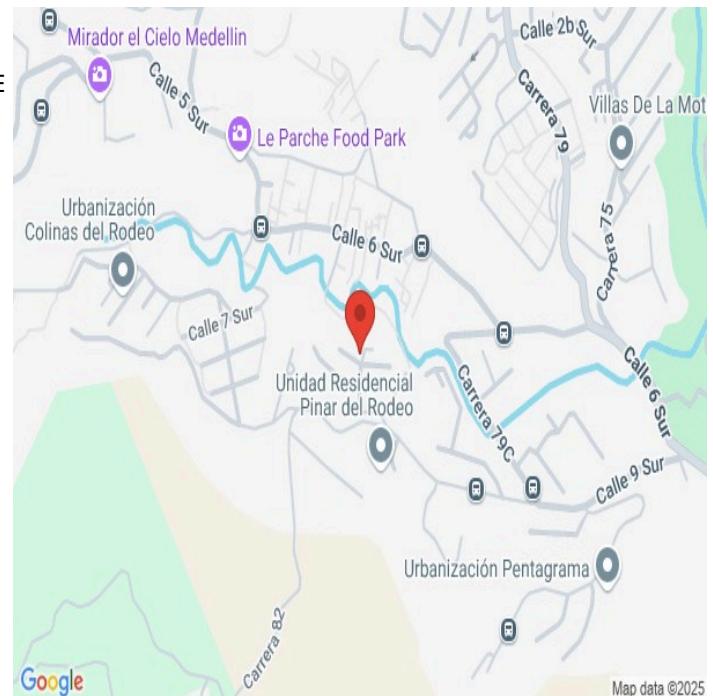
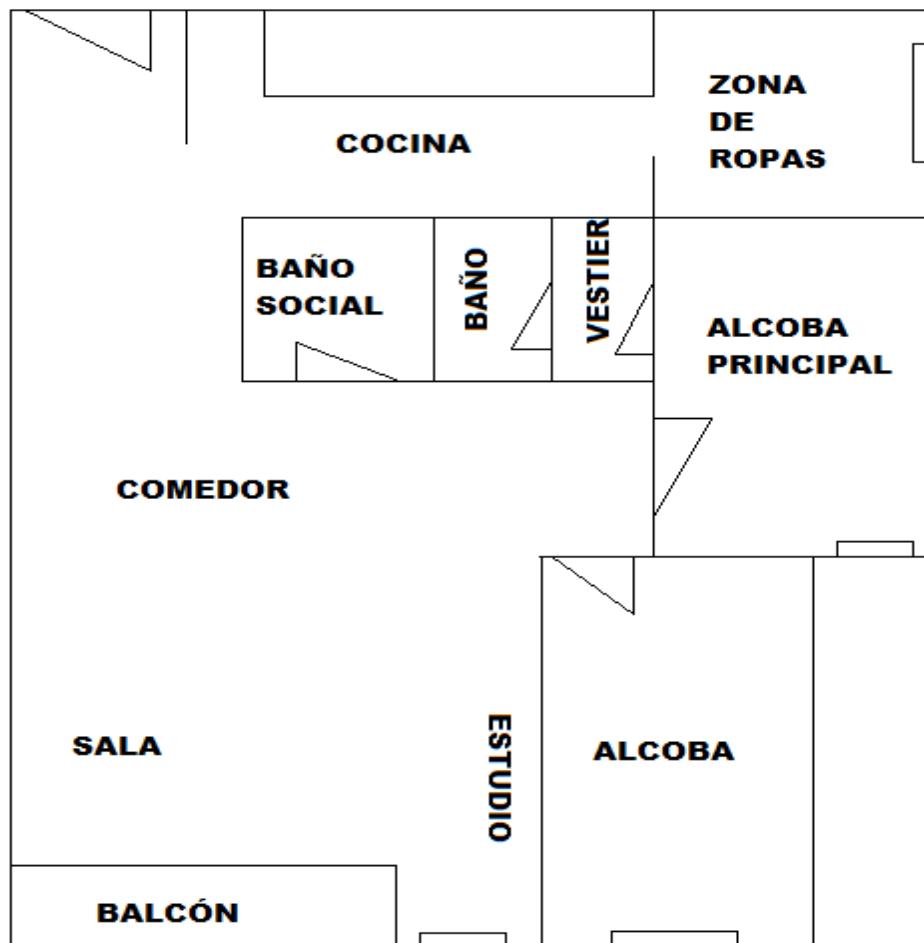
**Latitud:** 6.20455459817024

**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 Inmuble



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



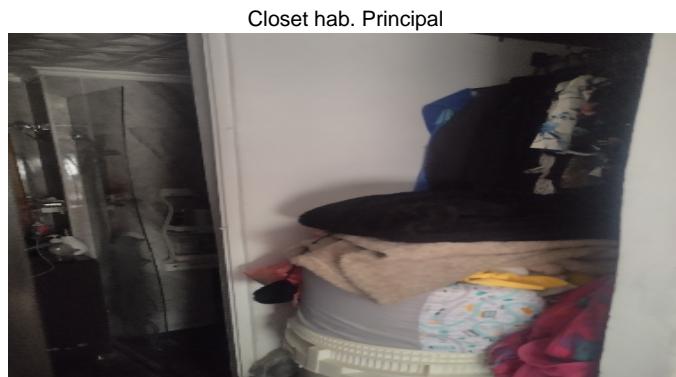
Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

Ventanera 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.

INMUEBLE EN VENTA

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

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-34558139**



PIN de Validación: b110aid



**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

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 Evaluador 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 : bf1f0af



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al dia 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Página 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: AAB0060PPMD COD 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 M<sup>2</sup>

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 : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### 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,PREDINAL 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 TOITULAR 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 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 DE: PROMOTORA BUEN VIVIR S.A. , REGISTRADA EL DIA 16-12-2004 EN LA MATRICULA 001-710093 GENERANDOSEN LAS MATRICULAS 001-881798/800/801/802/803 OBJETO DEL PRESENTE ENGLOBE. S E R V I D U M B R E: 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 EXTENCION.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 16-12-2004EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENCION.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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083

Nro Matrícula: 001-1111060

Página 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504235363112983083**

**Nro Matrícula: 001-1111060**

Página 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 (CORRREGIDO) 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.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-34558139
	<b>Hash documento:</b>	76810c1b79
	<b>Fecha creación:</b>	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	
<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 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>

