



### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047964125

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LOAIZA CIFUENTES JORGE MARIO
NIT / C.C CLIENTE	1047964125
DIRECCIÓN	CALLE 83 96-46
SECTOR	Urbano <b>Estrato 2</b>
BARRIO	Robledo Aures
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/09/2022
FECHA INFORME DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA ROMELIA CIFUENTES LEON				
NUM.	430 EscrituraDe	#NOTARIA	Veintisiete	FECHA	23/03/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	05001010207120067000590101999				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO	Edificio Garcés Céspedes				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	61.02				

M. INMOB.	N°
APTO PRIMER PISO	01N-5417826

#### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un PRIMER PISO localizado en la CALLE 83 # 96-46 EDIFICIO GARCES CESPEDES P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina sencilla, baño social, cinco alcobas, patio interior, con acabados sencillos, en estado regular con humedades. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: <El inmueble cuenta con un área privada de 90.37 M2 y un área libre de patio de 34.47 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada,

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Regular
Carpinteria	Sencillo	

#### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonasVerdes	No	Shut	No	Citofonos	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 147,354,960.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

#### NOMBRES Y FIRMAS



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294  
RAA: AVAL-21429294

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**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 No. 0
Tipo de Garaje	

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	90.37	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	90.37	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	34.47			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			

  

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	90.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	90.37
AREA LIBRE MEDIDA	M2	34.47	AREA LIBRE PRIVADA	M2	34.47

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 83 96-46 | Robledo Aures | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 429

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	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	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 83 96-46

Ajuste sismo resistente	NO
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	1992

**Comentarios de estructura**

Se encontró una estructura usada con aproximadamente 30 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	90.37	M2	\$1,515,000.00	92.91%	\$136,910,550.00
Area Privada	Patio	34.47	M2	\$303,000.00	7.09%	\$10,444,410.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$147,354,960.00</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos sesenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$147,354,960.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**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

El inmueble objeto de avalúo se trata de un PRIMER PISO localizado en la CALLE 83 # 96-46 EDIFICIO GARCES CESPEDES P.H. en la ciudad de Medellín. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina sencilla, baño social, cinco alcobas, patio interior, con acabados sencillos, en estado regular con humedades. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

**NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO**

EL sector de Robledo Aures 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.

Escritura: 429, Fecha escritura: 23/03/2016, Notaría escritura: Veintisiete, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados del primer piso son sencillos pisos en baldosa y cemento liso, muros con revoque y pintura, cocina sencilla sin cajonera superior e inferior, baños enchapados sin cabina, con un estado de conservación regular, con humedades en las alcobas.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ROBLEDO AURES	2	\$140,000,000	0.93	\$130,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,669,230.77	6044442949
2	ROBLEDO	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,652,173.91	3168754161
3	ROBLEDO	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,900,000.00	3225045305
4	ROBLEDO	3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,794,444.44	3002394546
<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 TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	78	78	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,585,769.23
2	20	92	92	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,491,086.95
3	20	80	80	.85	1.0	1.0	1.0	0.95	0.81	\$1,534,250.00
4	20	90	90	.85	1.0	1.0	1.0	0.95	0.81	\$1,449,013.89
	<b>30 años</b>									
									PROMEDIO	\$1,515,030.02
									DESV. STANDAR	\$58,608.43
									<b>COEF. VARIACION</b>	3.87%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,573,638.45	<b>TOTAL</b>	\$142,209,706.32
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,456,421.59	<b>TOTAL</b>	\$131,616,819.05
VALOR TOTAL	\$136,910,550.00			

## Observaciones:

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

## Enlaces:

1-[https://www.goplacel.com/co/inmueble/venta/casa/8239947.casa-bifamiliar-en-venta-sector-aures?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplacel.com/co/inmueble/venta/casa/8239947.casa-bifamiliar-en-venta-sector-aures?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

2-[https://www.espaciourbano.com/BR\\_fichaDetalle\\_Vivienda.asp?xid=1211985](https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1211985)

3-[https://www.espaciourbano.com/BR\\_fichaDetalle\\_Vivienda.asp?xid=1235986](https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1235986)

4-[https://www.espaciourbano.com/BR\\_fichaDetalle\\_Vivienda.asp?xid=1232957](https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1232957)

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 83 96-46 | Robledo Aures | Medellín | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 6.2946931

**Longitud:**-75.5931043

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 17' 40.8942''

**Longitud:**75° 35' 35.1738''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 5



Baño Social 1



# 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 prevaecientes 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado: a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta: a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.----Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1047964125**



PIN de Validación: acb10a24



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com



PIN de Validación: acb10a24



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**acb10a24**

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 dieciseis (16) días del mes de Agosto del 2022 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: 220908694564709526**

**Nro Matrícula: 01N-5417826**

Página 1 TURNO: 2022-201025

Impreso el 8 de Septiembre de 2022 a las 10:15:48 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: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 13-04-2016 RADICACIÓN: 2016-16347 CON: ESCRITURA DE: 08-04-2016

CODIGO CATASTRAL: AAB0093UABFCOD CATASTRAL ANT: 050010102071200670005901019999

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE CONSTRUIDA DE 90.37M2 AREA LIBRE PATIO 1 34.47M2 AREA TOTAL 124.84M2 CON COEFICIENTE DE 61.02% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.429 DE FECHA 23-03-2016 EN NOTARIA VEINTISIETE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIERON: JORGE ELIECER GARCES CESPEDES, AURA AMPARO GARCES CESPEDES, EDISSON ANDRES GARCES CORREA, JAIME ORLANDO GARCES CESPEDES, GUILLERMO LEON GARCES CESPEDES Y JONNY ALEXANDER GARCES CORREA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE 83.3334% DE LUIS ENRIQUE GARCES TUBERQUIA, SEGUN ESCRITURA 1453 DEL 16 DE AGOSTO DE 2013 NOTARIA 27 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5021696. \* ADQUIRIO: JAIME ORLANDO GARCES CESPEDES, POR COMPRA DERECHO 1/6 PARTE A NINFA AURA CESPEDES DE GARCES, SEGUN ESCRITURA 1377 DEL 30 DE MARZO DE 1994 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5021696. \* ADQUIRIO: NINFA AURA CESPEDES DE GARCES, POR COMPRA A ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CIA LTDA, SEGUN ESCRITURA 3914 DEL 26 DE AGOSTO DE 1992 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1992 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5021696. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. V.E.S.V. (14-04-2016).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 83 # 96 - 46 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 83 #96-46 PRIMER PISO APARTAMENTO ED. GARCES CESPEDES P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5021696

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-16347

Doc: ESCRITURA 429 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

*ZPH*

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

LEY 675/2001

**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 NOR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220908694564709526

Nro Matrícula: 01N-5417826

Pagina 2 TURNO: 2022-201025

Impreso el 8 de Septiembre de 2022 a las 10:15:18 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: GARCES CESPEDES AURA AMPARO	CC# 43994009	X
DE: GARCES CESPEDES GUILLERMO LEON	CC# 71676169	X
DE: GARCES CESPEDES JAIME ORLANDO	CC# 71661230	X
DE: GARCES CESPEDES JORGE ELIECER	CC# 8306554	X
DE: GARCES CORREA EDISSON ANDRES	CC# 71270498	X
DE: GARCES CORREA JONNY ALEXANDER	CC# 98627486	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-16347

Doc: ESCRITURA 429 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GARCES CESPEDES AURA AMPARO	CC# 43994009	X
DE: GARCES CESPEDES GUILLERMO LEON	CC# 71676169	X
DE: GARCES CESPEDES JAIME ORLANDO	CC# 71661230	X
DE: GARCES CESPEDES JORGE ELIECER	CC# 8306554	X
DE: GARCES CORREA EDISSON ANDRES	CC# 71270498	X
DE: GARCES CORREA JONNY ALEXANDER	CC# 98627486	X
A: GARCES CESPEDES AURA AMPARO	CC# 43994009	X
A: GARCES CESPEDES GUILLERMO LEON	CC# 71676169	X
A: GARCES CESPEDES JAIME ORLANDO	CC# 71661230	X
A: GARCES CESPEDES JORGE ELIECER	CC# 8306554	X
A: GARCES CORREA EDISSON ANDRES	CC# 71270498	X
A: GARCES CORREA JONNY ALEXANDER	CC# 98627486	X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

AL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-16348

Doc: ESCRITURA 430 del 23-03-2016 NOTARIA VEINTISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$16,364,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCES CESPEDES AURA AMPARO	CC# 43994009	/
DE: GARCES CESPEDES GUILLERMO LEON	CC# 71676169	/
DE: GARCES CESPEDES JAIME ORLANDO	CC# 71661230	/
DE: GARCES CESPEDES JORGE ELIECER	CC# 8306554	/
DE: GARCES CORREA EDISSON ANDRES	CC# 71270498	/
DE: GARCES CORREA JONNY ALEXANDER	CC# 98627486	/
A: CIFUENTES LEON MARIA ROMELIA	CC# 22101634	X

Vendedora

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

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

**Certificado generado con el Pin No: 220908694564709526**

**Nro Matrícula: 01N-5417826**

Página 3 TURNO: 2022-201025

Impreso el 8 de Septiembre de 2022 a las 10:15:18 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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-201025

FECHA: 08-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

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