



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1051522108

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO RAMOS MOGOLLON	FECHA VISITA	27/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1051522108	FECHA INFORME	02/05/2024
DIRECCIÓN	CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA- ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	Manrique Oriental	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO		
IDENTIFICACIÓN	21429294		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HECTOR EMILIO ESPINOSA CASTANO			
NUM. ESCRITURA	8389 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Dieciseis	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	14/12/2021
CEDULA CATASTRAL	Sin información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Correa Espinosa Mixto P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16.4%			

M. INMOB.	N°
01N-5549057	Apartamento Piso 2 Int 202

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Manrique Oriental del Municipio de Medellín  
 Al inmueble se llega así: Calle 71, carrera 34  
 El inmueble cuenta con un área de construcción medida en sitio de 152.87 m<sup>2</sup>, sin embargo, tiene un área privada legalizada de 85.94 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 66.93 m<sup>2</sup>. Además, en visita se registró que cuenta con un patio, el cual no está descrito en las dependencias del predio, según RPH.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 218,545,420

VALOR ASEGURABLE \$ COP 218,545,420

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: El inmueble cuenta con un área construida medida en sitio de 152.87 m<sup>2</sup>, sin embargo, tiene una área privada registrada en documentos jurídicos de 85.94 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 66.93 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 43.78% del área construida medida en sitio. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## 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	UN: 1 / PH: 6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 8389 del 14-12-2021 Notaría Dieciseis de Medellín

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 48 DEL 2014. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		85.94		AREA	M2		Sin información	
AREA PRIVADA	M2		85.94		AVALUO	PESOS		Sin información	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		152.87		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		85.94	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA-ESPINOZA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL | Manrique Oriental | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 8389 , fecha: 14/12/2021, Notaría: Dieciseis y ciudad: Medellín.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estandarizaciones	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### 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	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2021

### 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.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 202	85.94	M2	\$2,543,000.00	100.00%	\$218,545,420.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$218,545,420</b>
Valor en letras	Doscientos dieciocho millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos veinte Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$218,545,420</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 baja.

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.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 8389 , Fecha escritura: 14/12/2021, Notaría escritura: Dieciseis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 6, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### 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	MANRIQUE CENTRAL	1	\$288,400,000	0.95	\$273,980,000	0	\$	0	\$	\$2,739,800.00	3158356668
2	MANRIQUE CENTRAL	5	\$234,000,000	0.95	\$222,300,000	0	\$	0	\$	\$2,470,000.00	3113130512
3	MANRIQUE CENTRAL	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$2,419,811.32	3117544103
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	100	100	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,739,800.00
2	5	90	90	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,470,000.00
3	3	106	106	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,419,811.32
<b>3 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,543,203.77</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$172,096.73</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.77%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,715,300.50	<b>TOTAL</b>	\$233,352,924.93
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,371,107.05	<b>TOTAL</b>	\$203,772,939.63
VALOR TOTAL	\$218,545,420.00			

Observaciones:

**Enlaces:**1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-el-pomar-3-habitaciones-2-banos/2895-M3485018>2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1476057>3-<https://www.fincajajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/10737902>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202)  
EDIFICIO CORREA-ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD  
HORIZONTAL | Manrique Oriental | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.267090784572243

Longitud: -75.54728414904842

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 1.527"

Longitud: 75° 32' 50.2224"



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



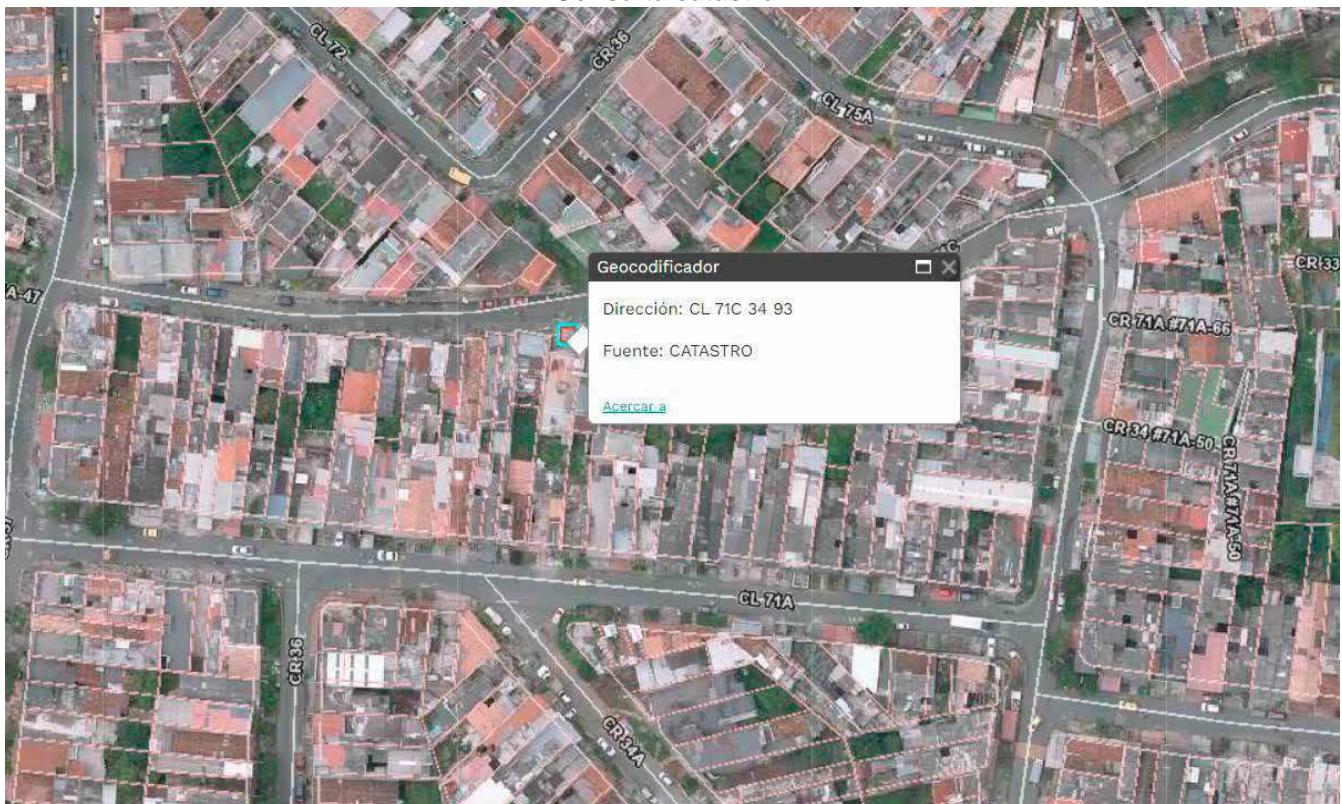
## FOTOS General

Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Areas o Documentos

### ----- SEGUNDO PISO -----

..... APARTAMENTO CALLE 71C No. 34-93 (INT. 0202), Destinado a vivienda familiar, Ubicado en el segundo piso del “EDIFICIO - CORREA ESPINOSA - MIXTO” - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Barrio Manrique Oriental de la Ciudad de Medellín (Ant.), con un área construida de 85.94 metros cuadrados, con un área libre privada de 0,00 metros cuadrados; para un área total privada de 85.94 metros cuadrados, cuyos linderos son: POR EL NORTE en 5,30 metros con vacío del área de retiro frente a la calle 71C, POR EL OCCIDENTE, en 17,62 metros con muro que lo separa del predio demarcado con el No. 34-99 de la calle 71C y vacío del patio 1 y 3 de patios del primer piso respectivamente; POR EL SUR, en 7,17 metros con el vacío 2 del patio del primer piso y POR EL ORIENTE, con área de circulación (escalas) y con muro que lo separa predio demarcado con el No. 34-85 de la calle 71C; POR EL NADIR, con losa propiedad común que lo separa del apartamento 34-95 de la calle 71C; POR EL CENIT, con losa común que lo separa del apartamento 0301. -----  
CONSTA DE: sala, comedor, cocina, dos(2) baños, tres (3) alcobas y un balcón.

## 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-1051522108



PIN de Validación: bc7c0a96

<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 evaluador 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



PIN de Validación: bc7c0a96



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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.

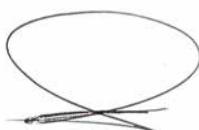
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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**

**bc7c0a96**

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 ocho (08) días del mes de Abril del 2024 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: 240424614793474130

Nro Matrícula: 01N-5549057

Pagina 2 TURNO: 2024-89482

Impreso el 24 de Abril de 2024 a las 10:27:39 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: CARDONA HURTADO BERNARDO	X	C.C # 70.069.986
DE: ESPINOSA CASTA/O HECTOR EMILIO	CC# 70927323	X
DE: SIERRA CORREA CLAUDIA ROSA	CC# 21768922	X
DE: SIERRA CORREA LIDA ONEIDA	CC# 43540513	X
DE: SIERRA CORREA LORENA ALEJANDRA	CC# 21466335	X
DE: SIERRA CORREA NARDA IVONES	CC# 43073945	X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-11510**

Doc: ESCRITURA 8389 del 14-12-2021 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

**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: ARANGO SIERRA KELLY JOHANA  
DE: ESPINOSA CASTA/O HECTOR EMILIO CC# 70927323  
DE: SIERRA CORREA CLAUDIA ROSA CC# 21768922  
DE: SIERRA CORREA LIDA ONEIDA CC# 43540513  
DE: SIERRA CORREA LORENA ALEJANDRA CC# 21466335  
DE: SIERRA CORREA NARDA IVONES CC# 43073945  
**A: ESPINOSA CASTA/O HECTOR EMILIO** CC# 70927323 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-11511

Doc: ESCRITURA 1353 del 29-02-2024 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA # 8389 DEL 14/12/2021 EN CUANTO LA LICENCIA DE CONSTRUCCION RESOLUCION # C2-20-0464 DEL 26/02/2020; RESOLUCION C2-20-0464 DEL 26/02/2020 SE CREAN 5 APTOS Y UN LOCAL. Y SE ESPECIFICA LAS ADJUDICACIONES EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD.

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

DE: ARANGO SIERRA KELLY JOHANA C.C # 43.186.850  
DE: ESPINOSA CASTA/O HECTOR EMILIO CC# 70927323 X  
DE: SIERRA CORREA CLAUDIA ROSA CC# 21768922  
DE: SIERRA CORREA LIDA ONEIDA CC# 43540513  
DE: SIERRA CORREA LORENA ALEJANDRA CC# 21466335  
DE: SIERRA CORREA NARDA IVONES CC# 43073245

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

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

\* \* \*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240424614793474130

Nro Matrícula: 01N-5549057

Página 3 TURNO: 2024-89482

Impreso el 24 de Abril de 2024 a las 10:27:39 AM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-89482      FECHA: 24-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública