



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1051522108**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA-ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL		
Barrio	Manrique Oriental		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	HECTOR EMILIO ESPINOSA CASTAÑO		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO RAMOS MOGOLLON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **HECTOR EMILIO ESPINOSA CASTAÑO** ubicado en la CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA-ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL Manrique Oriental, de la ciudad de Medellín.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$218,545,420.00 pesos m/cte (Doscientos dieciocho millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos veinte).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$218,545,420

Valor en letras  
Doscientos dieciocho millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAA Nro: AVAL-21429294  
C.C: 21429294

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	2,543,000	Valor del avalúo en UVR	218,545,420.00
Proporcional	0	218,545,420	Valor asegurable	218,545,420
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 8389 , Fecha escritura: 14/12/2021, Notaría escritura: Dieciseis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1051522108	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIEGO RAMOS MOGOLLON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1051522108	Teléfono	3103492219
Email	diegow72581@gmail.com,diego.ramosmo@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	HECTOR EMILIO ESPINOSA CASTAÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70927323	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA-ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	Edificio Correa Espinosa Mixto P.H				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Manrique Oriental	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: El barrio Manrique Oriental del Municipiode Medellín Al inmueble se llega así: Calle 71, carrera 34 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

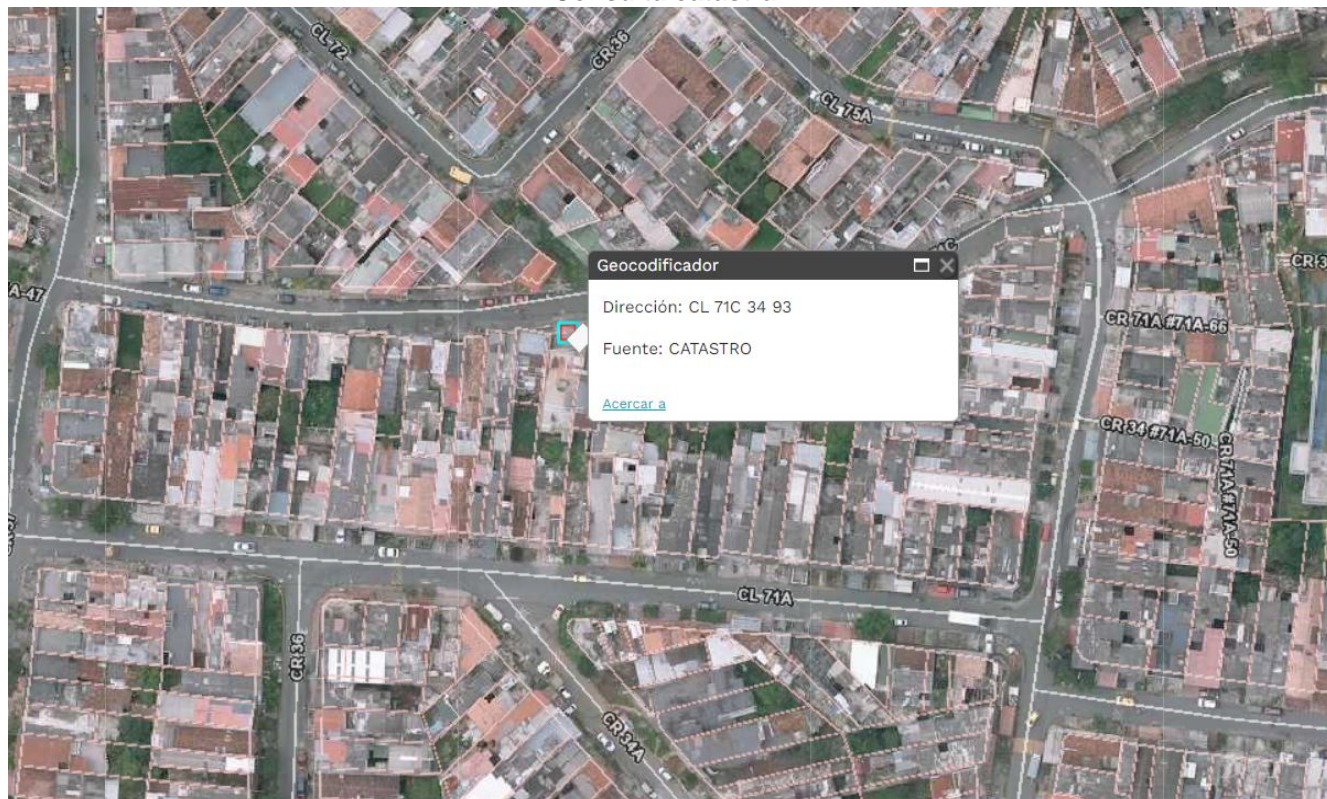
CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>85.94</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>85.94</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	85.94	AREA PRIVADA	M2	85.94	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	85.94																					
AREA PRIVADA	M2	85.94																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	Sin información																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>152.87</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	152.87	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>85.94</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	85.94						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	152.87																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	85.94																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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 baja.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 8389 del 14-12-2021 Notaria Dieciseis de Medellín <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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 NOTA: El apartamento cuenta con un area de 152.87 metros , se aporta croquis con las medidas, se liquida el área de títulos 85.94 metros.																						



## 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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8389	EscrituraPH	14/12/2021	Dieciseis	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5549057	24/04/2024	16.4%	Sin información	Apartamento int 202

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	-----------------------------------------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	8389		Fecha escritura	14/12/2021	
Notaria escritura	Dieciseis		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	0	Total unidades	UN: 1 / PH: 3	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	3	Porteria	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
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No



<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 8389 , Fecha escritura: 14/12/2021, Notaría escritura: Dieciseis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.267041496069368

GEOGRAFICAS : 6° 16' 1.347''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5475032654409

GEOGRAFICAS : 75° 32' 51.0108''

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
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
3 años										
									PROMEDIO	\$2,543,203.77
									DESV. STANDAR	\$172,096.73
									COEF. VARIACION	6.77%

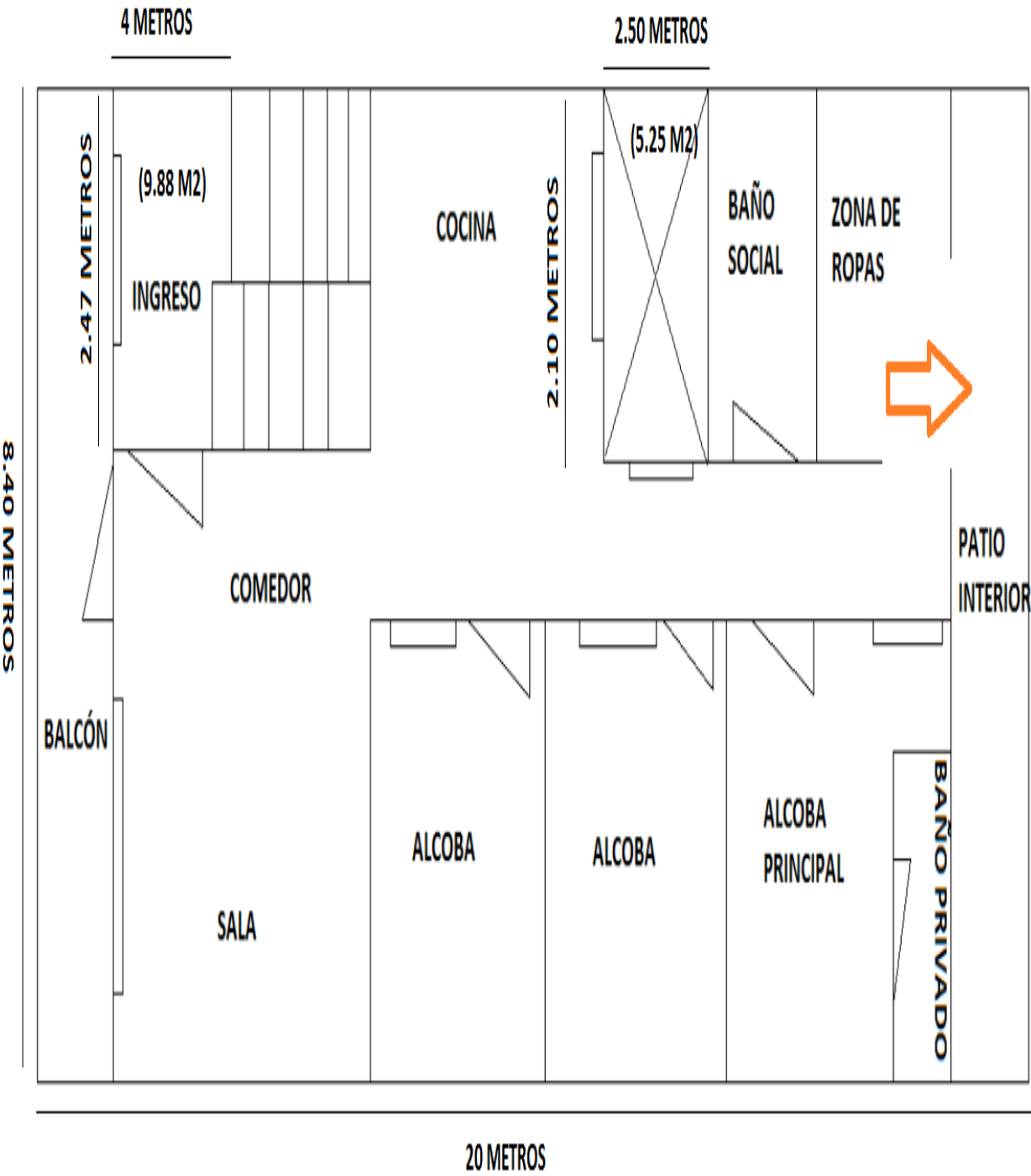
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,715,300.50	TOTAL	\$233,352,924.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,371,107.05	TOTAL	\$203,772,939.63
VALOR TOTAL	\$218,545,420.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-el-pomar-3-habitaciones-2-banos-2895-M3485018">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-el-pomar-3-habitaciones-2-banos-2895-M3485018</a>2-<a href="https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1476057">https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1476057</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/10737902">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manrique/medellin/10737902</a></div>



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## 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



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



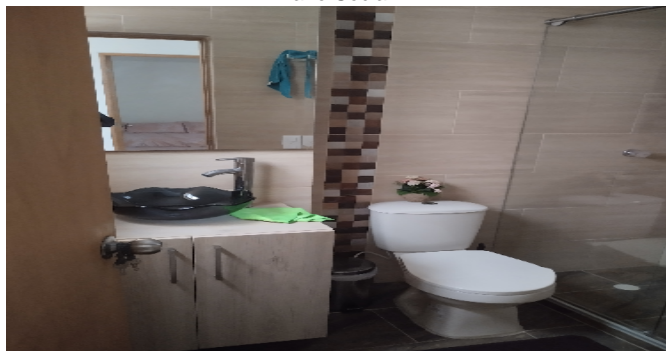
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior





## 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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1051522108



PIN de Validación: bc7cDe8B



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificada(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429284, se encuentra inscrita(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429284.

RAA AVALUO: LRCAJA-1051522108 M.I.: 01N-5549057

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suito de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Jul 2018

Régimen  
Régimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 5B AA NO 81 - 18

Página 1 de 2



PIN de Validación: bc7c0e86


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


Teléfono: 3122740853

Correo Electrónico: dianaportalevaluas2018@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(los) señor(los) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429234 B(los) señor(los) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago de los derechos de registro así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1051522108 M.I.: 01N-5549057**

Con el fin de que al destinatario pueda verificar el diligenciamiento se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo electrónico o Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación de la información se obtiene ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia de 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

bc7c0e86

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 Hariberto Sabado 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 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 17-04-2024 RADICACIÓN: 2024-11510 CON: ESCRITURA DE: 04-04-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO INT (0202) CON AREA DE AREA CONSTRUIDA 85.94 M2 CON COEFICIENTE DE 16.4% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.8389 DE FECHA 14-12-2021 EN NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO KELLY JOHANA ARANGO SIERRA (14.4%) POR COMPRA A PETER JOANA SIERRA CORREA, FRANCISCO JOSE SIERRA CORREA MEDIANTE ESCRITURA # 992 DEL 26/02/2021 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN;REGISTRADA EL 07/04/2021.ADQUIRIERON LORENA ALEJANDRA,CLAUDIA ROSA,NARDA IVONES SIERRA CORREA Y LIDA ONEIDA SIERRA CORREA,FRANCISCO JOSE SIERRA CORREA, PETER JOANE SIERRA CORREA, (50%) EN LA SUCESION ROSA ANGELICA CORREA MACIAS MEDIANTE ESCRITURA # 5472 DEL 21/12/2020 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN;REGISTRADA 02/02/2021.ADQUIRIO UN DERECHO HECTOR EMILIO ESPINOSA CASTA/O POR COMPRA A KAROL VILLANY CORREA ESCOBAR MEDIANTE ESCRITURA # 491 DEL 08/03/2019 DE LA NOTARIA SEPTIMA DEL 08/03/2019;REGISTRADA EL 15/03/2019.ADQUIRIO KAROL VILLANY CORREA ESCOBAR (50%) EN LA SUCESION DE ELKIN HUMBERTO CORREA MACIAS MEDIANTE ESCRITURA # 5052 DEL 29/12/2006 DE LA NOTARIA 26 DE MEDELLIN;REGISTRADA EL 27/11/2007.ADQUIRIERON ROSA ANGELICA CORREA MACIAS,ELKIN HUMBERTO CORREA MACIAS EN LA SUCESION DE CANDIDA ROSA MACIAS DE CORREA MEDIANTE SENTENCIA DEL 14/09/1987 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN;REGISTRADA EL 25/02/1988.ADQUIRIO CANDIDA ROSA MACIAS DE CORREA POR COMPRA A JOSE ANTONIO MU/OZ A. MEDIANTE ESCRITURA # 844 DEL 17/03/1953 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN;REGISTRADA EL 14/04/1953 INSCRITO EN EL FOLIO 01N-240005. (P.Z.E)

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 71C #34-93 APARTAMENTO SEGUNDO PISO INT (0202) EDIFICIO CORREA-ESPINOSA-MIXTO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 240005

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-11510

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ARANGO SIERRA KELLY JOHANA

X C.C # 43.186.850





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 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: ARANGO SIERRA KELLY JOHANA	C.C # 43.186.850
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# 43073945

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

Pagina 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 DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

GEORGE ZABALETA TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública