



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1037973408

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DANY ESTIBER QUINCHIA ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	1037973408
DIRECCIÓN	CL 19 # 16 - 77 APTO 101
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San Luis
CIUDAD	San Luis
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/05/2024
FECHA INFORME	31/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS BUITRAGO AMPARO DE JESUS				
NUM.	650 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	11/04/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Marinilla	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	Sin información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.77%				

M. INMOB.	Nº
018-184618	Apartamento 101

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Municipio de San Luis Antioquia
Al inmueble se llega así: Calle 19, con la carrera 16A.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 98,496,244

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,496,244

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

La dirección que aparece en los títulos es la carrera 16, en los servicios, los linderos y en sitio es la carrera 16A. Solicitar actualización de nomenclatura; de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) instalar la nomenclatura física con placa que sea en material no perecedero. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 576 DEL 29-03-2023 NOTARIA ÚNICA DE MARINILLA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO (04) del 2017"Por medio del cual se adopta el ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis Componentes General, Urbano y Rural
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 1 UND	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	43.78	AREA	M2	Sin información
AREA PRIVADA	M2	43.78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 19 # 16 - 77 APTO 101 | San Luis | San Luis | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 576 , fecha: 29/03/2023, Notaría: Única y ciudad: Marinilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 101	43.78	M2	\$2,249,800.00	100.00%	\$98,496,244.00
TOTALES					100%	\$98,496,244

Valor en letras

Noventa y ocho millones cuatrocientos noventa y seis mil doscientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$98,496,244**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 576, Fecha escritura: 29/03/2023, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Marinilla, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 1 UND, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado,

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

NOTA: Según documentación aportada, la propiedad horizontal se proyecta a 4 pisos, con una unidad por piso, no obstante, en visita, se encontró construido únicamente el primer piso (apartamento 101) y con proyección a construir dos pisos más. Se aclara que para la construcción de estas futuras unidades en pisos superiores es importante tener en cuenta que toda nueva construcción conlleva un riesgo para la construcción existente y se debe prever que la construcción existente soporte las futuras construcciones sin afectar su estructura y estabilidad.

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	Santuario Antioquia	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,283,653.85	3245972561
2	Marinilla Antioquia	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,265,384.62	3158356668
3	Marinilla Antioquia	2	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,283,653.85	321 8459271
4	Marinilla Antioquia	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,166,666.67	3158356668
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,283,653.85
2	5	65	65	1	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,265,384.62
3	8	52	52	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,653.85
4	8	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,166,666.67
1 años										
									PROMEDIO	\$2,249,839.75
									DESV. STANDAR	\$56,113.55
									COEF. VARIACION	2.49%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,305,953.30	TOTAL	\$100,954,635.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,193,726.20	TOTAL	\$96,041,333.00
VALOR TOTAL	\$98,496,244.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1282470>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-santuario/el-santuario/10857652>

3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1403107725-hermoso-apartamento-en-venta-marinilla...?Mposition=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ec7db16f-8594-4111-830a-0ac61a3677a4

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-marinilla-el-pinar-4-habitaciones-1-banoa-1-garajes/2895-M4790213>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 19 # 16 - 77 APTO 101 | San Luis | San Luis | Antioquia

COORDENADAS (DD)

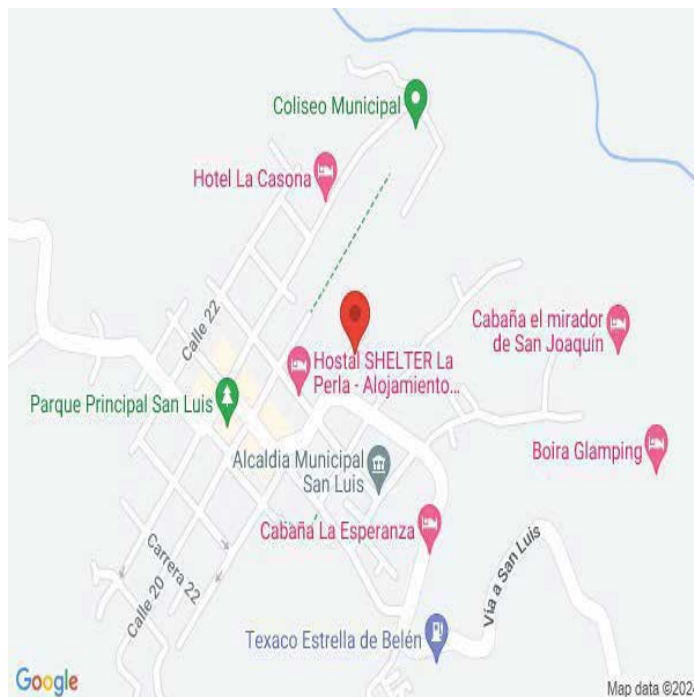
Latitud: 6.043648832817013

Longitud: -74.99207195978471

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 2' 37.1364''

Longitud: 74° 59' 31.4586''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

a) **PRIMER PISO: APARTAMENTO 101:** Destinado a Vivienda; ubicado en el área urbana del municipio de San Luís [Antioquia], **calle 19 No. 16 - 77;** con un área construida de **43.78 mts²,** área en andén **11.92 mts²,** vacío de escalas **3.20 mts²,** para un área total de **58.90 mts²;** consta de una (1) Sala comedor, una (1) cocina; una (1) unidad de servicios sanitarios completos; dos (2) alcobas y andén; con un coeficiente de 20.77%, alinderado así: -----

FRENTE: Con la Calle 19 en 9.50 mts, **COSTADO DERECHO:** Con propiedad de Marcos Martínez en 6.20 mts; **COSTADO IZQUIERDO:** Con la carrera 16A en 6.20 mts; por el **FONDO:** Con propiedad de Estanislao Duque Arias y con escalas de acceso a los apartamentos 201 – 301 y 401 de este edificio, en 9.50 mts; por el Nadir con el subsuelo y cimientos que soportan el edificio y por el Cenit con plancha que le sirve de piso al Apartamento 201 del segundo piso.

INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILAIRIA MATRIZ NÚMERO 018-146100 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MARINILLA.-

CÓDIGO CATASTRAL MATRIZ 056600001000000180247000000000.-----

CÓDIGO CATASTRAL MATRIZ ANT: SIN INFORMACION.-----

16-09-22 PO012621157

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1037973408



PIN de Validación: c58f0bd2



<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



PIN de Validación: c58f0bd2



<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

c58f0bd2

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 nueve (09) días del mes de Mayo 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 MARINILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240527940695049251

Nro Matrícula: 018-184618

Pagina 1 TURNO: 2024-018-1-23445

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 05:02:59 PM

"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: 018 - MARINILLA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SAN LUIS VEREDA: SAN LUIS

FECHA APERTURA: 05-07-2023 RADICACIÓN: 2023-018-6-4217 CON: ESCRITURA DE: 29-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 101 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 20.77% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 576, 2023/03/29, NOTARIA UNICA MARINILLA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 43 CENTIMETROS: CUADRADOS78

COEFICIENTE : 20.77%%

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO QUE SE REGLAMENTA FUE ADQUIRIDO POR EL PROPIETARIO, POR COMPRAVENTA ALA SEÑORA YULI CAROLINA GIRALDO NARANJO SEGUN LA ESCRITURA 284 DEL 9 DE FEBRERO DE 2018. EL INMUEBLE SOMETIDO A LOTEIO HABIA RESULTADO DEL ENGLOBE DE DOS PREDIOS QUE POR ESCRITURA 956 DEL 28-05-2010 NOTARIA DE MARINILLA HIZO MARIN PUERTA NELSON LEONCIO Y LOS CUALES ADQUIERE DE LA SIGUIENTE MANERA :UNO DE ELLOS, RESULTO DEL ENGLOBE DE OTROS DOS, QUE ADQUIRIO POR LA MISMA ESCRITURA 2353 DEL 22-12-2009 DE LA NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRA HECHA AA GARCIA CEBALLOS HUGO GERMAN Y ARIAS DE GOMEZ ANA LUCIA.- Y EL OTRO INMUEBLE OBJETO DE ESTE ENGLOBE, POR ESCRITURA 338 DEL 18-02-2010 NOTARIA 27 DE MEDELLIN, COMPRA QUE HIZO A GARCIA DE LORA AMPARO DE JESUS.- LOS CITADOS GARCIA CEBALLOS HUGO GERMAN Y ANA LUCIA ARIAS DE GOMEZ, COMPRARON DICHOS PREDIOS A GARCIA CEBALLOS YUDYAN ONEDY Y LYNNETY, RESPECTIVAMENTE, POR LA MISMA ESCRITURA 141 DEL 26-01-2009 NOTARIA DE MARINILLA.-CRITURA 141 DEL 26-01-2009 NOTARIA DE MARINILLA.-DICHOS INMUEBLES RESULTARON DE LIQUIDAR LA COMUNIDAD LOS CITADOS GARCIA CEBALLOS YUDYAN ONEY, LYNNETY Y GARCIA DE LORA AMPARO DE JESUS, CON GARCIA CEBALLOS OLIVIA MARGARITA, HECTOR ENRIQUE,HUGO GERMAN,JAVIER SALVADOR,DAVID DE JESUS,BERTHA OLIVA,CEBALLOS MARIA CARLINA Y GARCIA DE HOYOS FANNY,LOS CUALES FUERON RESULTADO DEL LOTEIO DE OTRO MAYOR, EFECTUADO POR MISMA ESCRITURA 141 DEL 26-01-2009 NOTARIA DE MARINILLA Y QUE ADQUIRIERON SEGUN ESCRITURA 1181 DEL 28-08-2008 NOTARIA 27 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DE GARCIA GIRALDO CARLOS ENRIQUE Y CEBALLOS MARIA CARLINA.-EL SEÑOR CARLOS ENRIQUE GARCIA HAVIA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR ESCRITURA 355 DEL 08-12-58 DE LA NOTARIA DE GRANADA, POR COMPRAVENTA HECHA A PEDRO NEL HOYOS HOYOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 19 # 16 - 77 APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

018 - 146100

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-018-6-4217

Doc: ESCRITURA 576 DEL 29-03-2023 NOTARIA UNICA DE MARINILLA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MARINILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240527940695049251

Nro Matrícula: 018-184618

Pagina 2 TURNO: 2024-018-1-23445

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 05:02:59 PM

"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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SANTIAGO HERNANDEZ FREDY HERNAN

CC# 80801591 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-018-6-4219

Doc: ESCRITURA 650 DEL 11-04-2023 NOTARIA UNICA DE MARINILLA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: SANTIAGO HERNANDEZ FREDY HERNAN

CC# 80801591

A: ARIAS BUITRAGO AMPARO DE JESUS

CC# 43449209 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-018-1-23445

FECHA: 27-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO TORRES CORREA
REGISTRADOR SECCIONAL (E)