



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1017204471

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN JAIME LONDOÑO VERGARA
NIT / C.C CLIENTE	1017204471
DIRECCIÓN	KR 25 30-12 3 PISO APTO 302
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San José
CIUDAD	Marinilla
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)	16 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GONZALO OSBALDO JARAMILLO VERGARA				
NUM.	872 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	27/04/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Marinilla	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	054400100001700080019901000006				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio La Ramada				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	7.08%				

M. INMOB.	Nº
018-115784	Apartamento 302 Tercer piso

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio San Jose del Municipio de Marinilla.  
Al inmueble se llega así: Carrera 25, Calle 30.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No

Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,959,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,959,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble NO cuenta con nomenclatura física instalada (exterior ni interior), debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

NOMBRES Y FIRMAS

*Diana Patricia Vasquez Moreno*

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

*Los Rosales*

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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)



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: 10 (Según lo informado en visita)
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2073 del 05/12/2008 Notaria de Marinilla  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 98 de 2007

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.10	AREA	M2	Sin información
AREA PRIVADA	M2	57.10	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 25 30-12 3 PISO APTO 302 | San José | Marinilla | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2073, fecha: 05/12/2008, Notaría: Única y ciudad: Marinilla.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno		
Escolar	Bueno		
Asistencial	Bueno		
Estacionamientos	Bueno		
Áreas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno		
	Distancias aprox.		
	100-200		
	300-400		
	300-400		
	300-400		
	100-200		
	100-200		

	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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO  
Impacto Ambiental  
Aire: NO  
Zonas verdes: Si  
Arborización: SI  
Basura: NO  
Ruido: NO  
Cond.seguridad: NO  
Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	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	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	84	Año de Construcción	2008
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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	Exterior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	57.10	M2	\$2,276,000.00	100.00%	\$129,959,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,959,600</b>

Valor en letras Ciento veintinueve millones novecientos cincuenta y nueve mil seiscientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$129,959,600**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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: 2073, Fecha escritura: 05/12/2008, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Marinilla, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 10 (Según lo informado en visita), Ubicación: 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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Balcón: 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 enchapados,

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	Mariinilla Antioquia	4	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$	0	\$	\$2,240,566.04	3158356668
2	Mariinilla Antioquia	3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$2,166,666.67	3158356668
3	Mariinilla Antioquia	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	321 7103159
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,240,566.04
2	10	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,166,666.67
3	10	60	60	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,422,500.00
	16 años									
									PROMEDIO	\$2,276,577.57
									DESV. STANDAR	\$131,663.57
									COEF. VARIACION	5.78%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,408,241.14	TOTAL	\$137,510,569.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,144,914.00	TOTAL	\$122,474,589.35
VALOR TOTAL	\$129,959,600.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-marinilla-las-mercades-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/2895-M4790401>

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

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40d3-d04f6692472c-8aea-cd4bd8a3-d2267c9ae-1&nos=19&\\_sc=1&\\_rc=2&\\_cvst=452a6aa7-d6a0-4d5d-0ddc-5c191135463a](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40d3-d04f6692472c-8aea-cd4bd8a3-d2267c9ae-1&nos=19&_sc=1&_rc=2&_cvst=452a6aa7-d6a0-4d5d-0ddc-5c191135463a)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 25 30-12 3 PISO APTO 302 | San José | Marinilla | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.171437453720533

Longitud: -75.33142218435128

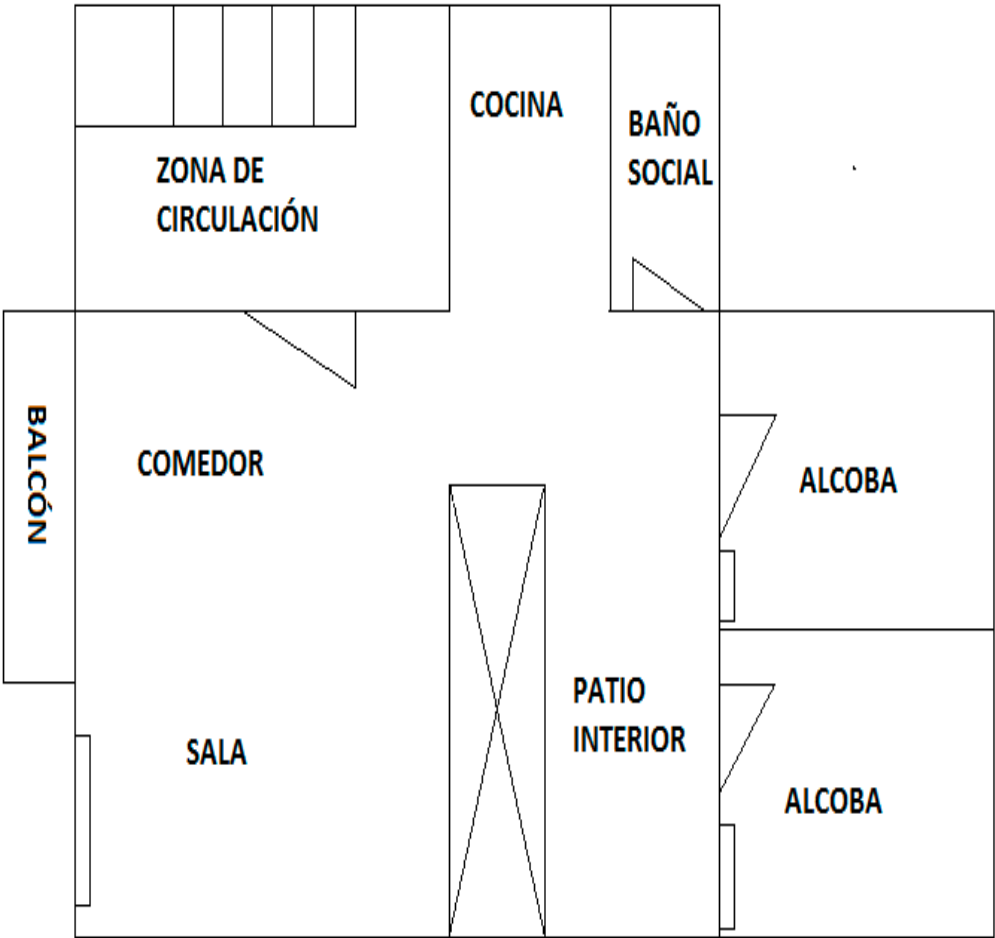
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10´ 17.1732´´

Longitud: 75° 19´ 53.1192´´



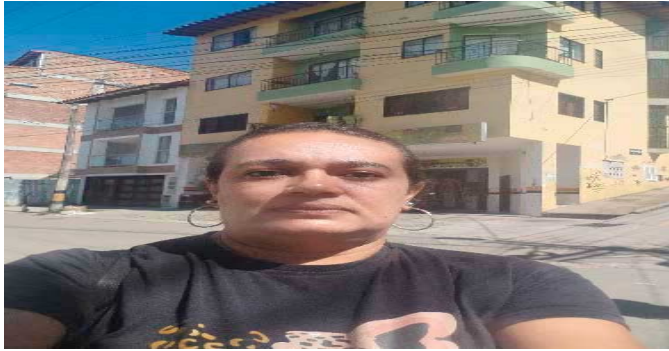
PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



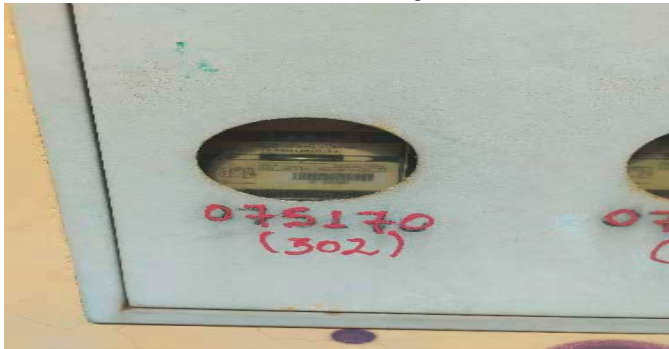
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Balcón





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



Patio Interior





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240522852294815379      Nro Matricula: 018-115784

Pagina 1 TURNO: 2024-018-1-22648

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 03:35:32 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: MARINILLA VEREDA: MARINILLA  
FECHA APERTURA: 08-01-2009 RADICACIÓN: 2008-10795 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2008  
CODIGO CATASTRAL: 054400100001700080019901000006COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE: ADD0002ASDD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2073 de fecha 05-12-2008 en NOTARIA de MARINILLA **TERCER PISO APTO 302** con area de **57.10 MTS2** con coeficiente de 7.08% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**CIUDADINTENDENCIA**

## 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 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 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-1017204471



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](mailto: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: 240522852294815379

Nro Matrícula: 018-115784

Página 1 TURNO: 2024-018-1-22648

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 03:35:32 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: MARINILLA VEREDA: MARINILLA

FECHA APERTURA: 08-01-2009 RADICACIÓN: 2008-10795 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2008

CODIGO CATASTRAL: 054400100001700080019901000006 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ADD0002ASDD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2073 de fecha 05-12-2008 en NOTARIA de MARINILLA TERCER PISO APTO 302 con area de 57.10 MTS2 con coeficiente de 7.08% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 57 CENTIMETROS CUADRADOS: 1000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : 7.08%

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

COMPLEMENTACION:

EL INMUEBLE SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, HABIA SIDO ENGLOBALADO POR LA SRA. GIRALDO ARBELAEZ MARIA OLGA, MEDIANTE ESCRITURA 830 DE 23-05-2008 DE LA NOTARIA DE MARINILLA. EL CUAL SE FORMO POR EL ENGLOBE QUE DE TRES PREDIOS HIZO LA SEVORA MARIA OLGA GIRALDO ARBELAEZ. LOS CUALES ADQUIRIO POR LA MISMA ESCRITURA ESCRITURA 921 DEL 06-08-1997 NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRAVENTA HECHA A RESTREPO RIOS BERNARDO ALBERTO Y LONDOIO RAMIREZ ALBA NIDYA; Y ESTOS ADQUIRIERON UNO DE ELLOS, POR ESCRITURA 1004 DEL 29-03-1936 NOTARIA 2 DE MEDELLIN, COMPRARON A ZULUAGA MARTINEZ ABELARDO Y GOMEZ GOMEZ MARIA YOLANDA.-EL SEVOR ABELARDO ZULUAGA MARTINEZ ADQUIRIO 1/2, SEGUN SENTENCIA DEL 19-02-1980 JUZG 4. CIVIL DEL CTO DE MEDELLIN, POR REMATE DE GOMEZ GOMEZ JHON JAIRÓ; Y ESTE ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA CITADA MARIA YOLANDA GOMEZ, MEDIANTE SENTENCIA DEL 18-05-1976 JUZG 10 DEL CTO DE MEDELLIN, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE GOMEZ C MANUEL SALVADOR; QUIEN HABIA COMPRADO A JOSE IGNACIO OROZCO GALLEGO, POR ESCRITURA 644 DEL 30-12-1970 NOTARIA DE MARINILLA.- EL OTRO INMUEBLE HABIA SIDO SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL CUAL RESULTARON DOS APTOS. QUE LA SEVORA MARIA OLGA GIRALDO ARBELAEZ YA HABIA COMPRADO POR LA CITADA ESCRITURA 921, CITADA ANTERIORMENTE A LA SEVORA ALBA NIDYA LONDOIO RAMIREZ; Y ESTA ADQUIRIO UNO DE LOS APTOS. POR ESCRITURA 071 DEL 19-01-1996 NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRAVENTA HECHA A GIRALDO CASTAÑO JAIME ARMINIO; ESTE A LA VEZ, SEGUN ESCRITURA 414 DEL 23-04-1992 NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRAVENTA HECHA A GALEANO BOTERO LUIS ALBERTO; Y ESTE, MEDIANTE ESCRITURA 48 DEL 07-01-1992 NOTARIA DE MARINILLA, COMPRO A RAMIREZ ZULUAGA ROBERTO DE JESUS; Y EL OTRO APTO. LO ADQUIRIO LA CITADA ALBA NIDYA, MEDIANTE ESCRITURA 257 DEL 23-02-1996 NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRA A MARIA ALICIA CIRO DE GIRALDO; Y ESTA ADQUIRIO POR LA MISMA ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, # 2006 DEL 12-08-1991 NOTARIA DE RIONEGRO, POR COMPRA QUE HIZO A RAMIREZ ZULUAGA ROBERTO DE JESUS.- DICHO REGLAMENTO FUE CANCELADO, POR ESCRITURA 568 DEL 16-07-1999 NOTARIA DE MARINILLA, VOLVIENDO EL INMUEBLE AL ESTADO INICIAL.- EL INMUEBLE SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO POR EL SEVOR RAMIREZ ZULUAGA ROBERTO DE JESUS, MEDIANTE ESCRITURA 172 DEL 14/02/91 DE LA NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRA QUE HIZO A ROJAS PEREZ JESUS ANTONIO Y CAIAS DE ROJAS MIRIAN DE JESUS; Y ESTOS ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, POR SENTENCIA DEL 27/02/86 DICTADA POR EL JUZGADO PCUO. MPAL DE MARINILLA, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CAIAS JOSE DE JESUS Y VELASQUEZ DE CAIAS AURORA.- Y EL TERCER INMUEBLE, LO ADQUIRIO ALBA NIDYA LONDOIO RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 506 DEL 26-04-1996 NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRA A CASTAÑO VDA DE MUÑOZ JOSEFINA; ESTA A LA VEZ, EN MAYOR EXTENSION, MEDIANTE ESCRITURA 1202 DEL 28-08-93 DE LA NOTARIA DE MARINILLA, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MUÑOZ GARCIA LUIS; QUIEN HABIA ADQUIRIDO POR ESCRITURA 501 DEL 09-09-67 DE LA NOTARIA DE MARINILLA, POR COMPRA A MONTOYA MANUEL TIBERIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO





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

Certificado generado con el Pin No: 240522852294815379

Nro Matricula: 018-115784

Pagina 2 TURNO: 2024-018-1-22648

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 03:35:32 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

1) KR 25 # 30 - 12 3 PISO APTO 302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)  
018 - 113746

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-2008 Radicación: 2008-018-6-10795

Doc: ESCRITURA 2073 DEL 05-12-2008 NOTARIA DE MARINILLA

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: GIRALDO ARBELAEZ MARIA OLGA

VALOR ACTO: \$

CC# 21872962 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-07-2013 Radicación: 2013-018-6-6937

Doc: ESCRITURA 1089 DEL 13-06-2013 NOTARIA UNICA DE MARINILLA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO ARBELAEZ MARIA OLGA

CC# 21872962

A: SERNA SARAZA YESID ARMANDO

CC# 1038408169 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-05-2017 Radicación: 2017-018-6-4492

Doc: ESCRITURA 872 DEL 27-04-2017 NOTARIA UNICA DE MARINILLA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR MEDIO DE ESTE DOCUMENTO PROMETE ADQUIRIR EN EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE REGISTRO.

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

DE: SERNA SARAZA YESID ARMANDO

CC# 1038408169

A: JARAMILLO VERGARA GONZALO OSBALDO

CC# 70855555 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 17-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 21-06-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ANTIOQUIA, RES. RES. 6774 DEL 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.





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

Certificado generado con el Pin No: 240522852294815379  
Pagina 3 TURNO: 2024-018-1-22648

Nro Matricula: 018-115784

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 03:35:32 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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-018-1-22648

FECHA: 22-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO TORRES CORREA  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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