



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1004563845-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EYMER RICARDO PANTOJA ERAZO
NIT / C.C CLIENTE	1004563845
DIRECCIÓN	KR 20 # 17 - 2 CO DE USO MIXTO AL PRQUE P H APTO 993 QUINTO PISO PARQUEADERO 545 ETAPA 1
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Vereda la Esperanza
CIUDAD	Marinilla
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/01/2025
FECHA INFORME	28/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO FA LOTE MARINILLA				
NUM.	14351	#NOTARIA	Quince	FECHA	21/10/2021
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Medellin		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	Sin información				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO DE USO MIXTO AL PARQUE P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	3336.11
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.273%				

M. INMOB.	N°
018-177956	Apartamento 993
MATRICULA	NRO. GARAJE
018-172050	545

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento nuevo localizado en el piso 9 del Conjunto de uso Mixto Al Parque . P.H. en el barrio Vereda la Esperanza del Municipio de Marinilla . El sector cuenta como vía principal la Carrera 20 con la calle 17 NOTA1: El inmueble cuenta con todos los servicios disponibles de agua, energía y gas, no cuenta con el contador de gas, ya que el cliente es el que solicita el contador.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	Si
Gar.Visit.	No	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 270,255,445

VALOR ASEGURABLE \$ COP 270,255,445

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Aunque el conjunto cuenta con el nombre instalado, es importante para CAJAHONOR, que tenga la dirección, falta que instalen KR 20 # 17 - 2; y se debe hacer segunda visita para su verificación. NOTA 2: Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-28 14:32:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 07 del 2022
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	320	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.08	AVALUO	72357641	72357641
AREA PRIVADA	M2	59.95	CATASTRAL 202		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.95	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 20 # 17 - 2 CO DE USO MIXTO AL PRQUE P H APTO 993 | QUINTO PISO PARQUEADERO 545 ETAPA 1 | Vereda la Esperanza | Marinilla | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 14351 , fecha: 21/10/2021, Notaría: Quince y ciudad: Medellín?

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno	
			Sardineles	Bueno	
			Vías Pavimentadas	Bueno	
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	paA+ete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	95	Año de Construcción	2020
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 993	59.95	M2	\$4,091,000.00	90.75%	\$245,255,450.00
Area Privada	Parqueadero # 545	12.74	M2	\$1,962,323.00	9.25%	\$24,999,995.02
TOTALES					100%	\$270,255,445
Valor en letras			Doscientos setenta millones doscientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$270,255,445

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. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: Cuenta con un parqueadero de uso privado

Entorno: El sector de Vereda la Esperanza donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público.

Propiedad horizontal: Escritura: 14351 , Fecha escritura: 21/10/2021, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 200000, Total unidades: 320, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Golfito: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en laminado, madera, cerámica, muros con revoque y pintura, cocina integral con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.

-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	ALCARAVANES MARINILLA	8	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$30,000,000	1	\$5,000,000	\$4,194,582.00	3017735038
2	CONJUNTO RESIDENCIAL AL APRQUE MARINILLA	7	\$280,000,000	0.98	\$274,400,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$4,076,730.61	3013487031
3	MARINILLA ANTIOQUIA	6	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$30,000,000	1	\$5,000,000	\$4,095,588.24	3008828292
4	CONJUNTO RESIDENCIAL AL APRQUE MARINILLA	4	\$270,000,000	0.98	\$264,600,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$3,996,663.89	3148949125
Del inmueble		Piso 9		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	68.66	68.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,194,582.00
2	4	65.08	59.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,076,730.61
3	3	68	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,095,588.24
4	4	65.08	59.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,996,663.89
5	años									
									PROMEDIO	\$4,090,891.19
									DESV. STANDAR	\$81,349.35
									COEF. VARIACION	1.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,172,240.54	TOTAL	\$250,125,820.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,009,541.83	TOTAL	\$240,372,032.74
VALOR TOTAL	\$245,255,450.00			

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

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-marinilla-alcavanes-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/11611-M5424587>

2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1313281>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-marinilla-alcavanes-3-habitaciones-2-banos/2214-M4983218>

4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1378161>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 20 # 17 - 2 CO DE USO MIXTO AL PRQUE P H APTO 993 |
QUINTO PISO PARQUEADERO 545 ETAPA 1 | Vereda la
Esperanza | Marinilla | Antioquia

COORDENADAS (DD)

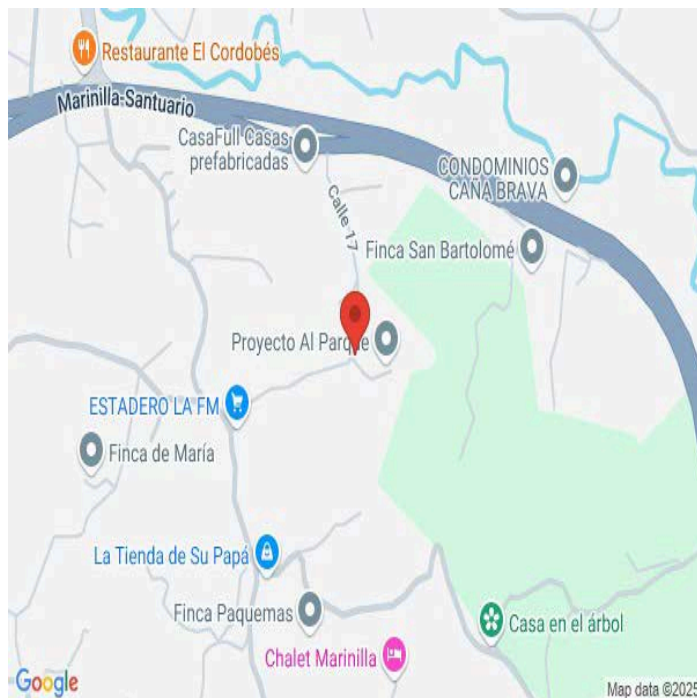
Latitud: 6.1654744

Longitud: -75.3261206

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 9' 55.7058"

Longitud: 75° 19' 34.0356"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



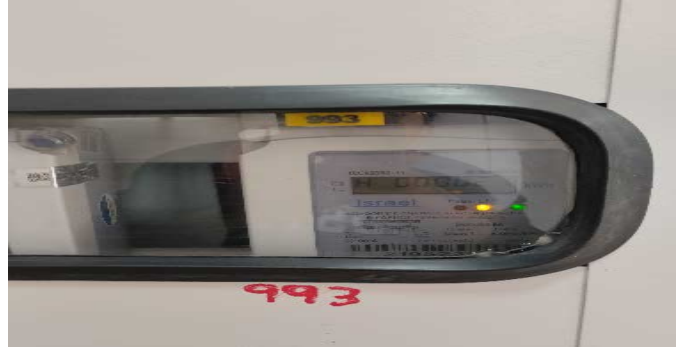
Entorno



Entorno



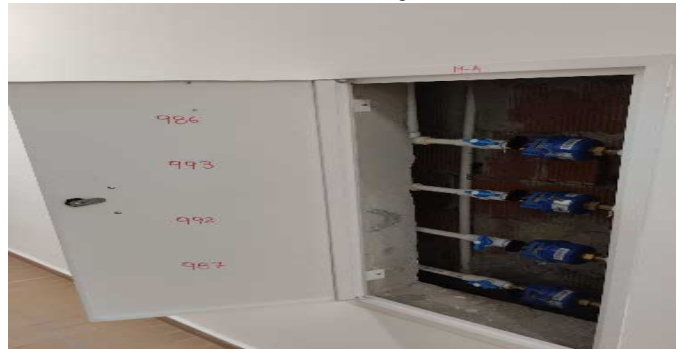
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Sauna-CJ



Turco baño-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



PORTERIA



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-1004563845-2



PIN de Validación: b7170b10



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 actualizado 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: b7170b10



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar la autenticidad del 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b7170b10

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 trece (13) días del mes de Enero del 2025 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: 2501091765106347059

Nro Matrícula: 018-177956

Pagina 1 TURNO: 2025-018-1-515

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 10:55:24 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: 018 - MARINILLA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MARINILLA VEREDA: LA ESPERANZA

FECHA APERTURA: 28-06-2022 RADICACIÓN: 2021-018-6-10943 CON: ESCRITURA DE: 21-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 993 CON coeficiente de propiedad 0.273% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 14351, 2021/10/21, NOTARIA QUINCE MEDELLIN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 59 CENTIMETROS CUADRADOS: 95

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

COEFICIENTE : 0.273%

COMPLEMENTACION:

EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION A REGLAMENTO DE P.H. FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO EL LOTE EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE JOSE GUSTAVO BERNAL VILLEGAS SEGÚN ESCRITURA N° 12.992 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN.

QUE DICHO LOTE DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA N° 018-160789, FUE SOMETIDO A DIVISION MATERIAL MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA N° 3.788 DEL 8 DE JUNIO DE 2020, DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, SURGIENDO ENTRE OTROS EL LOTE AREA NETA ETAPA 2, AL QUE FUE ASIGNADO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 018-171565, OBJETO DE LA PRESENTE ADICIN AL REGLAMENTO DE P.H. DEL CONJUNTO DE USO MIXTO AL PARQUE P.H.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 20 # 17 - 2 CO DE USO MIXTO AL PRQUE P H APTO 993

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

018 - 171565

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-04-1980 Radicación: 1980-018-6-1510

Doc: ESCRITURA 310 DEL 13-04-1980 NOTARIA DE MARINILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA EN MAYOR EXTENSION.

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

DE: RAMIREZ DE DUQUE MARIA FABIOLA

A: RAMIREZ DE V. MARIA MARGARITA

A: RAMIREZ DUQUE ARISTOBULO DE JESUS

CC# 3529128



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091765106347059

Nro Matrícula: 018-177956

Pagina 2 TURNO: 2025-018-1-515

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 10:55:24 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2021 Radicación: 2021-018-6-10943

Doc: ESCRITURA 14351 DEL 21-10-2021 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO DE USO MIXTO AL PARQUE P. H.
DESARROLLO DE LA ETAPA 2 (TORRES 4-5-6)

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

DE: -CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO FA LOTE MARINILLA

NIT. 9005312927

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-018-6-6553

Doc: ESCRITURA 9958 DEL 18-07-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.- FIDEICOMISO FA LOTE MARINILLA NIT. 900531292-7

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT.860034594-1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-018-3-902

Fecha: 26-09-2022

SE AGREGA ESTA ANOTACION QUE POR ERROR NO SE HEREDO EN EL R.P.H. -SU ORDEN CRONOLOGICO VALE- ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2501091765106347059

Nro Matrícula: 018-177956

Pagina 3 TURNO: 2025-018-1-515

Impreso el 9 de Enero de 2025 a las 10:55:24 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: 2025-018-1-515

FECHA: 09-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

VIVIANA PATRICIA MEJIA CADAVID
REGISTRADORA SECCIONAL

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

6:26



Listo

Finalizaste tu pago

BBVA

Pago exitoso

\$452.000,00

20 ene, 2025--6:26:06 PM

Producto o servicio

Avaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*6426

Código de confirmación
(CUS)

1208367922

IP

0.0.0.0

Volver al comercio



ecom.bbva.com.co




85







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1004563845
	Hash documento:	35661b7601
	Fecha creación:	2025-01-28 13:14:23

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 673454	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.38.121 2025-01-28 14:32:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

