

Medellín, 30 de julio de 2021

Señor  
**JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION**  
Ciudad

**RADICADO :** 05001310301020180037100  
**PROCESO :** Ejecutivo Hipotecario  
**DEMANDANTE:** Beatriz Elena Pérez Arroyave y otra  
**DEMANDADA:** Myriam de Jesús Serna R.

**ASUNTO:** Liquidación del crédito, avalúos y constancia de pago del avaluo.

Como apoderado de las demandantes, me permito remitir a su despacho avalúo de los inmuebles objeto de medida cautelar, la constancia de pago de dicho avalúo (para que sea tenido en cuenta al momento de la liquidación de costas y agencias en derecho) y la liquidación del crédito para que se dé su respectivo traslado y se continúe con el curso normal del proceso, fijando fecha y hora de diligencia de remate.

La demandada adeuda a mis representadas las siguientes sumas de dinero:

**A FAVOR DE LA SEÑORA BEATRIZ ELENA PÉREZ ARROYABE:**

CAPITAL	70.000.000
INTERESES MORATORIOS	55.377.000
INTERESES DE PLAZO	15.120.000
<b>TOTAL ADEUDADO AL 30 JULIO 2021</b>	<b>140.497.000</b>

**A FAVOR DE LA SEÑORA LILIA DE JESÚS FERNÁNDEZ DE RESTREPO:**

CAPITAL	50.000.000
INTERESES MORATORIOS	39.555.000
INTERESES PLAZO	10.800.000
<b>TOTAL ADEUDADO AL 30 JULIO 2021</b>	<b>100.355.000</b>

**TOTAL DEUDA: 240.852.000**

Atentamente,



**DANIEL FERNANDO CORREA**  
**COLORADO.C.C. C.C. 1.026.145.054**  
**T.P. 262.630**

<b>LIQUIDACIÓN DEL CREDITO BEATRIZ ELENA PÉREZ ARROYABE</b>						
<b>Vigencia</b>		<b>Brio. Cte.</b>	<b>Máxima Mensual</b>	<b>Liquidación del crédito</b>		
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Interés Efec. Anual</b>	<b>Interés Autorizado</b>	<b>Capital liquidable</b>	<b>Días</b>	<b>Intereses calculados</b>
<i>1-jun-18</i>	<i>30-jun-18</i>	20,28%	2,24%	70000000	30	1568000
<i>1-jul-18</i>	<i>31-jul-18</i>	20,03%	2,21%		30	1547000
<i>1-ago-18</i>	<i>31-ago-18</i>	19,94%	2,20%		30	1540000
<i>1-sep-18</i>	<i>30-sep-18</i>	19,81%	2,19%		30	1533000
<i>1-oct-18</i>	<i>31-oct-18</i>	19,63%	2,17%		30	1519000
<i>1-nov-18</i>	<i>30-nov-18</i>	19,49%	2,16%		30	1512000
<i>1-dic-18</i>	<i>31-dic-18</i>	19,40%	2,15%		30	1505000
<i>1-ene-19</i>	<i>31-ene-19</i>	19,16%	2,13%		30	1491000
<i>1-feb-19</i>	<i>28-feb-19</i>	19,70%	2,18%		30	1526000
<i>1-mar-19</i>	<i>31-mar-19</i>	19,37%	2,15%		30	1505000
<i>1-abr-19</i>	<i>30-abr-19</i>	19,32%	2,14%		30	1498000
<i>1-may-19</i>	<i>31-may-19</i>	19,34%	2,15%		30	1505000
<i>1-jun-19</i>	<i>30-jun-19</i>	19,30%	2,14%		30	1498000
<i>1-jul-19</i>	<i>31-jul-19</i>	19,28%	2,14%		30	1498000
<i>1-ago-19</i>	<i>31-ago-19</i>	19,32%	2,14%		30	1498000
<i>1-sep-19</i>	<i>30-sep-19</i>	19,32%	2,14%		30	1498000
<i>1-oct-19</i>	<i>31-oct-19</i>	19,10%	2,12%		30	1484000
<i>1-nov-19</i>	<i>30-nov-19</i>	19,03%	2,11%		30	1477000
<i>1-dic-19</i>	<i>31-dic-19</i>	18,91%	2,10%		30	1470000
<i>1-ene-20</i>	<i>31-ene-20</i>	18,77%	2,09%		30	1463000
<i>1-feb-20</i>	<i>29-feb-20</i>	19,06%	2,12%		30	1484000

1-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%		30	1477000	
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%		30	1456000	
1-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%		30	1421000	
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%		30	1414000	
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%		30	1414000	
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%		30	1428000	
1-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%		30	1435000	
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%		30	1414000	
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%		30	1400000	
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%		30	1372000	
1-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%		30	1358000	
1-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%		30	1379000	
1-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%		30	1365000	
1-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%		30	1358000	
1-may-21	31-may-21	17,21%	1,94%		30	1358000	
1-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,94%		30	1358000	
1-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%		30	1351000	
		<b>TOTAL INTERESES MORATORIOS</b>					55.377.000
		<b>INTERESES MORATORIOS + CAPITAL</b>					125.377.00

## LIQUIDACIÓN INTERESES DE PLAZO

<b>A FAVOR DE BEATRIZ ELENA PÉREZ ARROYABE</b>	
<b>MES</b>	<b>VALOR</b>
Junio 2017	1.260.000
Julio 2017	1.260.000
Agosto 2017	1.260.000
Septiembre 2017	1.260.000
Octubre 2017	1.260.000
Noviembre 2017	1.260.000
Diciembre 2017	1.260.000
Enero 2018	1.260.000
Febrero 2018	1.260.000
Marzo 2018	1.260.000
Abril 2018	1.260.000
Mayo 2018	1.260.000
<b>TOTAL</b>	<b>15.120.000</b>

<b>A FAVOR DE LILIA DE JESÚS HERNÁNDEZ</b>	
<b>MES</b>	<b>VALOR</b>
Junio 2017	900.000
Julio 2017	900.000
Agosto 2017	900.000
Septiembre 2017	900.000
Octubre 2017	900.000
Noviembre 2017	900.000
Diciembre 2017	900.000
Enero 2018	900.000
Febrero 2018	900.000
Marzo 2018	900.000
Abril 2018	900.000
Mayo 2018	900.000
<b>TOTAL</b>	<b>10.800.000</b>

<b>LIQUIDACIÓN DEL CREDITO LILIA DE JESÚS HERNÁNDEZ</b>						
<i>Vigencia</i>		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Liquidación del crédito		
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Interés Efec. anual</b>	<b>Interés Autorizado</b>	<b>Capital Liquidable</b>	<b>Días</b>	<b>Intereses calculados</b>
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	2,24%	50000000	30	1120000
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	2,21%		30	1105000
1-ago-18	31-ago-18	19,94%	2,20%		30	1100000
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	2,19%		30	1095000
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	2,17%		30	1085000
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	2,16%		30	1080000
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	2,15%		30	1075000
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	2,13%		30	1065000
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	2,18%		30	1090000
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	2,15%		30	1075000
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	2,14%		30	1070000
1-may-19	31-may-19	19,34%	2,15%		30	1075000
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	2,14%		30	1070000
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	2,14%		30	1070000
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	2,14%		30	1070000
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	2,14%		30	1070000
1-oct-19	31-oct-19	19,10%	2,12%		30	1060000
1-nov-19	30-nov-19	19,03%	2,11%		30	1055000
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	2,10%		30	1050000
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	2,09%		30	1045000
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	2,12%		30	1060000
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	2,11%		30	1055000

1-abr-20	30-abr-20	18,69%	2,08%		30	1040000	
1-may-20	31-may-20	18,19%	2,03%		30	1015000	
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	2,02%		30	1010000	
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	2,02%		30	1010000	
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	2,04%		30	1020000	
1-sep-20	30-sep-20	18,35%	2,05%		30	1025000	
1-oct-20	31-oct-20	18,09%	2,02%		30	1010000	
1-nov-20	30-nov-20	17,84%	2,00%		30	1000000	
1-dic-20	31-dic-20	17,46%	1,96%		30	980000	
1-ene-21	31-ene-21	17,32%	1,94%		30	970000	
1-feb-21	28-feb-21	17,54%	1,97%		30	985000	
1-mar-21	31-mar-21	17,41%	1,95%		30	975000	
1-abr-21	30-abr-21	17,31%	1,94%		30	970000	
1-may-21	31-may-21	17,21%	1,94%		30	970000	
1-jun-21	30-jun-21	17,21%	1,94%		30	970000	
1-jul-21	31-jul-21	17,18%	1,93%		30	965000	
		<b>TOTAL INTERESES MORATORIOS</b>					<b>39.555.000</b>
		<b>INTERESES MORATORIOS + CAPITAL</b>					<b>89.555.000</b>

## AVALÚO COMERCIAL



**Calle 30 N°77-47 Interior 201  
Medellín-Antioquia  
15 de julio de 2021**

## CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2. USO DE LA VALUACIÓN
3. FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS
7. IDENTIFICACION DE LA UBICACIÓN
8. INFORMACION DEL INMUEBLE
9. INFORMACIÓN DEL SECTOR
10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS 1 Y *CONDICIONES RESTRICTIVAS*
12. *DESCRIPCION* DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS
14. MEMORIA DE CÁLCULOS
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
16. CONSERVACIÓN DE INFORMACION
17. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACION
18. ANÁLISIS
19. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES
20. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
21. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR
22. REGISTRO FOTOGRAFICO

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE



### 1.1 Nombre o Razón Social

a) Myriam de Jesús Serna Restrepo

### 1.2 Documento de identificación

a) C.C: 32.533.296

## 2. USO DE LA VALUACIÓN

### 2.1 Objeto de la Valuación

Determinar valor comercial para proceso ejecutivo.

## 3 FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME

### 3.1 Fecha de visita del bien o verificación al Bien Inmueble

15 de junio de 2021

### 3.2 Fecha del Informe de avalúo

15 de julio de 2021

## 4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION

El cliente aporta la siguiente documentación para la valoración del inmueble

4.1 Escritura Pública

4.2 Certificado de tradición y libertad

4.3 Copia de Impuesto Predial

## 5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR

### 5.1 Bases de la Valuación

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. (Decreto 1420 DE 1998 Art 2)

### 5.2 Definición y tipos de Valor

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección. Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad

[Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble.(Decreto 1420 DE 1998 art ).

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

6.1	<b>DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD</b>	Vivienda apartamento 201
6.2	<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	Myriam de Jesús Serna Restrepo C.C 32.533.296
6.3	<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa
6.4	<b>NÚMERO DE ESCRITURA</b>	Escritura Pública N° 1964 del 26 de febrero del 2010.
6.5	<b>CIRCULO NOTARIAL</b>	Notaria quince del círculo de Medellín - Antioquia.
6.6	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	001-921152
6.7	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No se evidencia.

## 7. IDENTIFICACION DE LA UBICACIÓN

7.1	<b>PAÍS DE UBICACIÓN</b>	Colombia
7.2	<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia
7.3	<b>MUNICIPIO</b>	Medellín
7.4	<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	Calle 30 N°77-47 Interior 201
7.5	<b>NOMBRE DEL BARRIO</b>	Belén
7.6	<b>NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO</b>	No Aplica
7.7	<b>TIPO DE PREDIO</b>	Urbano

## DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN

Medellín se encuentra ubicada en el centro geográfico del Valle de Aburra, sobre la cordillera central de los Andes en las coordenadas 6°13'55"N 75°34'05"O. La ciudad cuenta con un área total de 328 km<sup>2</sup> de los cuales 110 km<sup>2</sup> son suelo urbano y 218 km<sup>2</sup> son suelo rural. El valle de Aburra posee una extensión de 1.152 km<sup>2</sup> que hacen parte de la cuenca del río Medellín, principal arteria fluvial que cruza la región de sur a norte. La conformación del Valle de Aburra es el resultado de la unidad geográfica determinada por la cuenca del río Medellín y por una serie de afluentes que caen a lo largo de su recorrido. Está enmarcado por una topografía irregular y pendiente, que oscila entre 1.300 y 2.800 metros sobre el nivel del mar. Las cordilleras que lo encierran, dan lugar a la formación de diversos microclimas, saltos de agua, bosques y sitios de diverso valor paisajístico y ecológico. El valle tiene una forma alargada y presenta un ensanchamiento en su parte media, el cual mide 10 kilómetros y es donde se localiza Medellín. El Valle de Aburra está totalmente urbanizado en su parte plana, y muy ocupado en sus laderas. Topográficamente la ciudad es un plano inclinado que desciende desde 1.800 a 1.500 metros de altura sobre el nivel del mar, sin embargo, la altura oficial de la ciudad es de 1.479 msnm en la confluencia de las quebradas La Iguana, Santa Elena y el río Medellín, y se eleva a 3.200 msnm en los altos El Romeral, Padre Amaya y cuchilla Las Baldías. Dentro del paisaje urbano se destacan los cerros Nutibara y El Volador, que se levantan como manchas verdes en medio de la ciudad. Los altiplanos y montañas que circundan el valle sobrepasan los 2.500 metros. Las principales alturas en el territorio de Medellín son: Alto Padre Amaya (3.100 msnm), Alto Patio Bonito (2.750 msnm), Alto Boquerón (2.600 msnm), Alto Venteadero (2.500 msnm) y el Alto Las Cruces (2.400 msnm), entre otros.

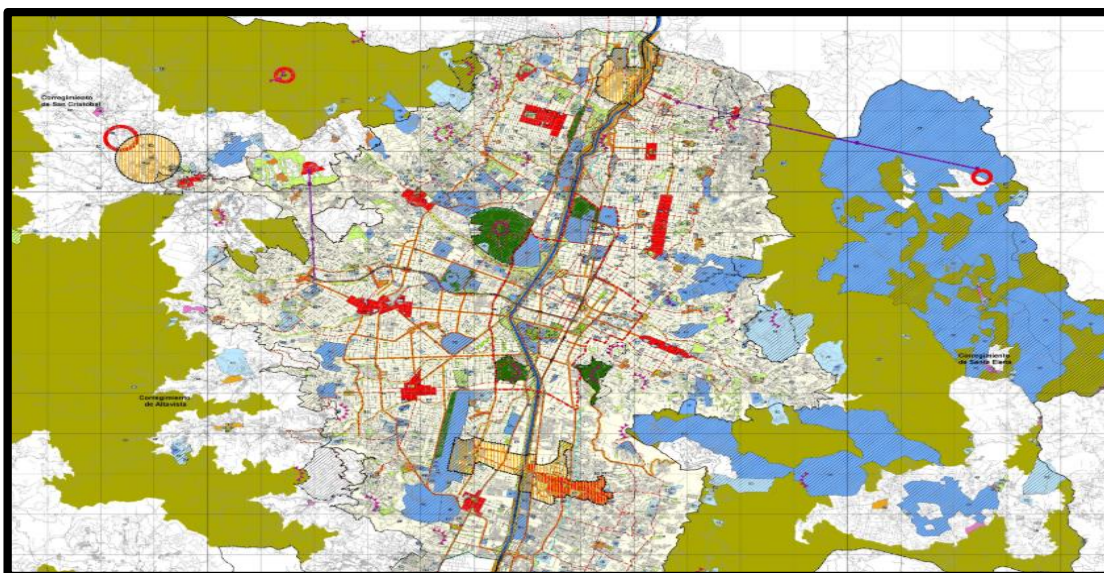


Imagen1 (fuente Mapas Municipio de Medellín)

## IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 8. INFORMACION DEL INMUEBLE

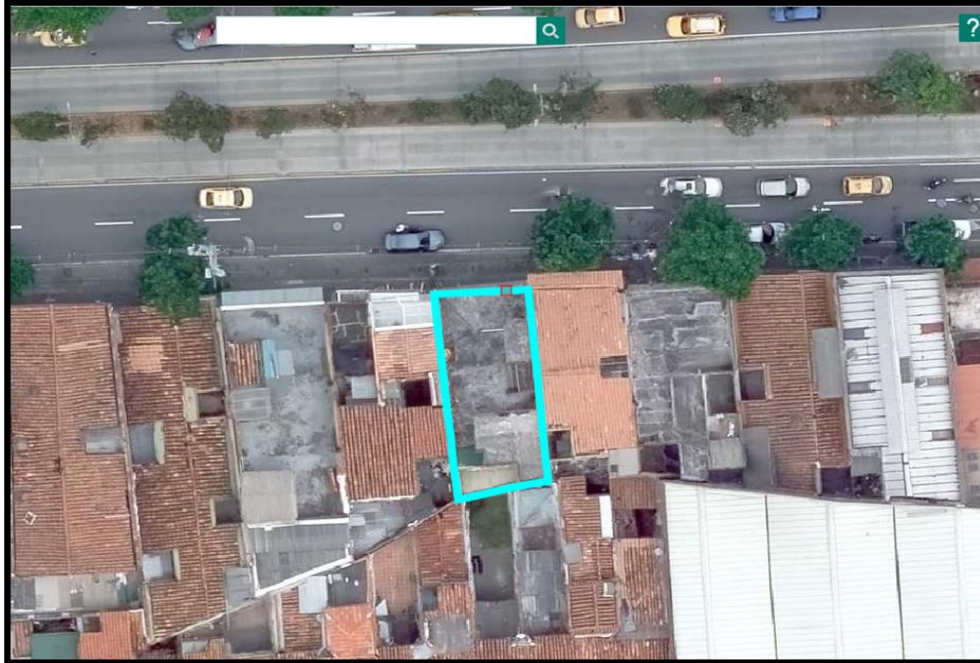
8.1	<b>TIPO DE BIEN INMUEBLE</b>	El inmueble es un apartamento.
8.2	<b>USO ACTUAL</b>	El inmueble no posee uso actual, se encuentra en remodelación.
8.3	<b>UBICACIÓN</b>	El lugar que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana es en el medio.
8.4	<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	Se determinan los siguientes linderos: Por el frente o el Norte, con muros de uso común y Ventanería que hacen parte de la fachada y que lo separan de vacío que da a la calle 30, anden y zona verde de por medio; por la parte de atrás o Sur, en parte con muro de cierre del edificio que lo separa de vacío queda a la propiedad que es o que fue de la sociedad Barrios de Jesús y en parte con muro de uso común y Ventanería del edificio que lo separa del vacío número 2; por un costado u Oriente, en parte con muro de cierre del edificio que lo separa de la propiedad marcada con el número 77-41 de la calle 30 que fue o es de herederos de Leonardo y Hernando Restrepo, y en parte con muro de uso común y Ventanería del edificio que lo separa de escalas de acceso al tercer piso y vacío número 1; por el otro costado u Occidente, con muro de cierre del edificio que lo separa de la propiedad marcada con número 77-53 de la calle 30 que es o fue de Pedro Restrepo; por el Nadir con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso del edificio, y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer piso del edificio.
8.5	<b>PENDIENTE</b>	El grado de pendiente del terreno objeto de valuación es de 0 a 3° al eje de vía.
8.6	<b>CERRAMIENTOS</b>	El inmueble cuenta con cerramientos en muro de adobe, que
8.7	<b>FORMA</b>	La descripción de la forma geométrica del terreno objeto de valuación es rectangular.
8.8	<b>SUPERFICIE</b>	El inmueble posee un área construida de 82,59 M <sup>2</sup>

8.9	<b>REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO</b>	El inmueble posee una reglamentación de usos del suelo urbana cuya destinación es vivienda
8.10	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	El inmueble cuenta con un sistema estructural conformado por columnas y vigas.
8.11	<b>ELEMETOS QUE COMPONEN LA CONSTRUCCION</b>	El estado actual físico de los elementos que componen la construcción en: <u>Estructura:</u> Buena <u>Fachada:</u> Regular <u>Cubierta:</u> Buena <u>Condiciones de iluminación:</u> Buenas <u>Condiciones de ventilación:</u> Buenas <u>Estado de conservación:</u> Los elementos de construcción se encuentran en buen estado de conservación.
8.12	<b>ACABADOS INSTALADOS EN LAS DEPENDENCIAS</b>	<u>Pisos:</u> El inmueble cuenta con Cerámica <u>Muros:</u> Medianeros, en abobe, revocados y pintados. <u>Techos:</u> Losa de separación en concreto <u>Baños:</u> Enchapados, poseen cabina en vidrio. <u>Cocina:</u> Cerámica, mesón en acero inoxidable. <u>Carpintería:</u> Madera en puertas, closet, cocina, cajonería de baño. <u>Estado de conservación:</u> Los acabados instalados se encuentran en buen estado de conservación.
8.13	<b>SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIOS CON LOS QUE CUENTA EL BIEN INMUEBLE</b>	El inmueble cuenta con servicios de energía, acueducto, alcantarillado y servicios complementarios de comunicaciones.
8.14	<b>NUMERO DE EDIFICIOS</b>	Uno (1)
8.15	<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	El edificio cuenta con tres unidades constituidas legalmente.
8.16	<b>UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN EL CONJUNTO</b>	El inmueble objeto de estudio se encuentra en el segundo nivel.

## 9. INFORMACIÓN DEL SECTOR

<b>9.1</b>	<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El Uso predominante del sector del inmueble en mención, es comercial
<b>9.2</b>	<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El sector cuenta con los servicios públicos básicos, y complementarios, con cobertura del 100%.
<b>9.3</b>	<b>VÍAS DE ACCESO</b>	Al inmueble objeto del avalúo se accede por la calle 30.
<b>9.4</b>	<b>ELEMENTOS EXISTENTES EN LAS VÍAS</b>	El inmueble cuenta con andenes, sardineles y señalización.
<b>9.5</b>	<b>ESTADO FÍSICO DE LAS VÍAS</b>	La vía, se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.
<b>9.6</b>	<b>AMOBLIAMIENTO URBANO</b>	El sector cuenta con cercanías al parque principal de Belén, e iglesia.
<b>9.7</b>	<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	El estrato determinado por el municipio de Medellín , para el inmueble es (4).
<b>9.8</b>	<b>LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</b>	El inmueble cuenta con normatividad urbanística, que permitió el desarrollo constructivo del sector.
<b>9.9</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b>	Las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de valuación es: Plana
<b>9.10</b>	<b>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Tipo de Transporte: Los medios con los cuales se presta el servicio son: metroplus, bus y taxi.  Cobertura: Se presenta más de 5 rutas con cobertura en el sector, las cuales transitan cerca al inmueble.  Frecuencia: El tiempo promedio de espera entre cada servicio tipo transporte público es de 3 minutos, para taxi 1 minuto.
<b>9.11</b>	<b>EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR</b>	El sector cuenta con la Unidad Hospitalaria Belén

## UBICACIÓN DEL SECTOR



<https://www.medellin.gov.co/servicios>

## 10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE

Según el Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 048 del 2014, el lote de mayor extensión al cual pertenece el inmueble objeto de estudio, se encuentra en un polígono de tratamiento Z6\_CN1\_23.

Tratamientos Urbanos					
Tratamiento			Código del Polígono		
Consolidación Nivel 1			Z6_CN1_23		
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
97.37122	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	<a href="#">Ver Reporte</a>		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacional al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z6_CN1_23	350	0	2,7	0	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
109.57			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos		

[https://www.medellin.gov.co/servicios/utilidadesSig\\_WEB/reporte.do](https://www.medellin.gov.co/servicios/utilidadesSig_WEB/reporte.do)

## 11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

[Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo \[abogadacarolinagr@gmail.com\]\(mailto:abogadacarolinagr@gmail.com\)](#)

#### 11.1 Problemas de Estabilidad y suelos

Se evidencia que el barrio o sector No se encuentra ubicado en zonas de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra. Además, se indica que el terreno no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios o de cualquier otro tipo.

#### 11.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

Se evidencia que No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

#### 11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Se evidencia que el bien inmueble objeto de valuación No se encuentra afectado por servidumbre de tránsito y a futuro por la construcción de una obra de infraestructura vial que puede implicar cesiones de terreno.

#### 11.4 Seguridad

Se evidencia que el bien inmueble en la actualidad No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez, de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

#### 11.5 Problemática Socioeconómicas

Se evidencia que No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

## **12 DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.**

El inmueble al momento de la inspección ocular se encontraba en remodelación, sin embargo, se evidencia en etapa final, faltando pintura, algunas instalaciones en tomas entre otros, lo anterior no implica un cambio en el valor comercial del inmueble ya que los faltantes son menores, por lo contrario, se evidencia que la renovación incremento el valor del inmueble.

## **13 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS**

### 13.1 Metodología valuatoria empleada

ARTÍCULO 1o. 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.

**JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS** En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal y zonal, teniendo en cuenta factores como: las facilidades vehicular y peatonal del acceso, la ubicación del predio dentro del sector.

En la definición del valor se analizó la forma del predio, de lo regular de las especificaciones con relación frente fondo, la calidad de los materiales, la distribución interna del inmueble y el estado de conservación. El valor definido de este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones por cada una de las partes interesadas. Se debe tener en cuenta que en el valor final del avalúo están incluidas las áreas del lote como lo estipula la resolución 620 del 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi.

### **ESTADISTICA (Resolución IGAC 620/08)**

Artículo 37.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

Media Aritmética: ( $\bar{X}$ )

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$\bar{X}$  = indica media aritmética  
 $\Sigma$  = signo que indica suma  
N = número de casos estudiados  
Xi = valores obtenidos en la encuesta

$$\bar{X} = \frac{\Sigma X_i}{N}$$

En donde:

Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

[Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

En donde:

$\bar{x}$  = Media aritmética

$X_i$  = dato de la encuesta

$N$  = número de datos de la encuesta.

$$s = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{N}}$$

Cuando el número de casos ( $N$ ) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee  $N-1$  como denominador.

Coeficiente de variación o Varianza: ( $V$ )

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} * 100$$

En donde:



$V$  = Coeficiente de variación

$S$  = Desviación estándar

$\bar{x}$  = Media aritmética

## 14. MEMORIA DE CÁLCULOS

### 14.1 Tabla de liquidación

ESTUDIO DE MERCADO CASA EN ARRIENDO						
COMPARA/	IMAGEN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE Y ESPECIFICACIONES	FUENTE TEL-CODIGO	AREA EN M2	VALOR TOTAL	VALOR M2
1		<p>Apartamento con 72mts2, Salacomedor, balcón.</p>	<p><a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1392663">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1392663</a></p>	72	\$ 250,000,000.00	\$ 3,472,222.22
2		<p>Apartamento con 81 mts2, 2 habitaciones, 2 baño, sala-comedor</p>	<p><a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1395783">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1395783</a></p>	81	\$ 284,800,000.00	\$ 3,516,049.38
3		<p>Excelente inmueble cuenta con Sala Comedor, 3 Alcobas, 3 Closet, Cocina Semi-Integral, Red de Gas, Terraza, 1 Baño, Piso en Granito.</p>	<p><a href="https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1083313">https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1083313</a></p>	75	\$ 250,000,000.00	\$ 3,333,333.33
4		<p>Área 90 metros, 2 Alcobas con closet + alcoba de servicio, cocina integral, sala comedor, balcon, zona de ropas. Cerca al parque principal de Belén, centros comerciales, zona comercial y bancaria, colegios, universidades y muy buenas rutas de transporte.</p>	<p><a href="https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=962242">https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=962242</a></p>	90	\$ 330,000,000.00	\$ 3,666,666.67
5		<p>APARTAMENTO EN 2DO PISO SIN ASCENSOR, BALCÓN EN VENTANAL EDIFICIO DE 4 PISOS 2 APARTAMENTOS</p>	<p><a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/medellin/belendet-6428728.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/medellin/belendet-6428728.aspx</a></p>	80	\$ 285,000,000.00	\$ 3,562,500.00
<b>TOTAL</b>						\$ 17,550,771.60

## HOMOGENIZACIÓN

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO Y/O DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA											
INFORMACION MERCADO			FACTOR NEGOCIACION				FACTOR EDAD		ESTADO CONSERVACION		
AREA SUJETO ESTUDIO	TIPO	ÁREA m2	Oferta	Venta real	Factor negociacion	Valor mt2	EDAD DEL SUJETO	16	DESCRIPCION	CALIFICACION	2
							VETUSTEZ	Factor Edad		Estado Conservacion	Factor
82.59	Apartamento	72	\$ 250,000,000.00	\$ 235,000,000	0.9400	\$ 3,263,889	14	0.99	Normal 1	2.5	1.0606
	Apartamento	81	\$ 284,800,000.00	\$ 265,000,000	0.9305	\$ 3,271,605	8	0.96	Normal	2	1.0000
	Apartamento	75	\$ 250,000,000.00	\$ 235,000,000	0.9400	\$ 3,133,333	17	1.01	Normal 1	2.5	1.0606
	Apartamento	90	\$ 330,000,000.00	\$ 315,000,000	0.9545	\$ 3,500,000	4	0.95	Normal	2	1.0000
	Apartamento	80	\$ 285,000,000.00	\$ 266,000,000	0.9333	\$ 3,325,000	14	0.99	Normal 1	2.5	1.0606

ESTRATO			CALIDAD CONSTRUCCION			UBICACIÓN		FACTOR TAMAÑO			FACTOR GENERAL
ESTRATO SUJETO	Estrato 4	0.7	MM	1		Bueno	1.1	RELACION		FACTOR	
Estrato	Calificación	Factor	CALIDAD	CALIFICACION	FACTOR	CALIDAD	Factor				
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Bueno	1.1	0.87	2 - 4 VECES	1	1.08
Estrato 4	0.7	1.00	MMA	1.1	0.91	Bueno	1.1	0.98	2 - 4 VECES	1	0.89
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Medio	1	0.91	2 - 4 VECES	1	1.00
Estrato 5	0.75	0.93	MMA	1.1	0.91	Optimo	1.2	1.09	2 - 4 VECES	1	0.92
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Medio	1	0.97	2 - 4 VECES	1	0.98

RESUMEN DE LOS FACTORES	VALOR/M2
VALOR HOMOGENEO	
\$ 271,095,128	\$ 3,765,210
\$ 254,574,822	\$ 3,142,899
\$ 250,723,382	\$ 3,342,978
\$ 303,646,903	\$ 3,373,854
\$ 278,960,557	\$ 3,487,007
<b>SUMA</b>	<b>\$ 17,111,949</b>
<b>MEDIA</b>	<b>\$ 3,422,390</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>\$ 228,297</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN %</b>	<b>6.67%</b>
<b>Maximo</b>	<b>\$ 3,765,210</b>
<b>Minimo</b>	<b>\$ 3,142,899</b>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>82.6</b>
<b>Valor adoptado</b>	<b>3,422,390.0</b>
<b>EL VALOR MAS PROBABLE ES</b>	<b>\$ 282,655,190</b>

## 14.2 Valuación

DESCRIPCION	AREA (M2)	V/R UNITARIOxM2 (\$)	V/R TOTAL (\$)
Apartamento	82.59 M2	\$3.422.390 * 82.59	\$ 282.655.190

**EN LETRAS SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA PESOS M/L.**

## 14.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observó buena oferta y demanda

## 14.4 Perspectivas de Valorización

Se observó baja actividad edificadora en la zona

## 14.5 Concepto de Garantía

Si el encargo a lo que quiere una opinión del valuador respecto a la calidad del bien inmueble objeto de evaluación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, esta puede ser realizada con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante, los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio.

## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el informe de valuación del bien inmueble se declara el cumplimiento de la norma bajo NTS 04, según se establece:

- 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 describe en el informe;
- El evaluador no tiene intereses (y de haberlo, están especificados) en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del valuador dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **16. CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN**

### Vigencia

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente (Decreto 1420 del 98, Art. 19).

### Cláusula de prohibición de publicación del informe

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador en el consentimiento escrito del mismo.

## **17. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN**

18.1 Cuando quien lleva a cabo las valuaciones es un valuador interno, debe manifestarse de forma específica en el informe de valuación la existencia y la naturaleza de la relación entre el valuador y la organización que controla el activo.

18.2 Si un valuador participa en un encargo de valuación en calidad distinta a la del valuador, por ejemplo, como agente independiente o imparcial, como consultor o ascensor de una organización empresarial, o como mediador, el valuador debe establecer que papel específico ha asumido en el encargo

18.3 El valuador debe poner de mano esto el marco normativo y cualquier excepción a las Normas Técnicas empleadas para el desarrollo del encargo valuatorio impuesto por la Ley.

## **18. ANÁLISIS**

El análisis que se plasma en el informe de evaluación debe realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 9.

### 9. ANÁLISIS.

9.1 El contexto dentro del cual se comunica el valor concreto es tan importante como la base y precisión de la cifra en sí. Los resultados de la valuación deben hacer referencia a las informaciones del mercado, y los procedimientos y razonamientos que respaldan ese resultado.

9.2 La comunicación de la respuesta a la cuestión planteada en la valuación de forma congruente y lógica un enfoque metodológico que permita al usuario entender los procedimientos que se han seguido y su revelación para el resultado.

9.3 El informe debe permitir al lector entender de forma clara las opiniones expresadas por el valuador y fácilmente legible e inteligible para alguien que no tenga conocimiento previo del bien.

9.4 El informe debe mostrar claridad, transparencia y congruencia de los enfoques o métodos de evaluación.

9.5 El valuador debe mostrar cautela antes de permitir que la valuación sea utilizada para finalidades diferentes de las originalmente acordadas.

## **19. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES**

Todas las disposiciones sobre acciones deben realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 10.

10.1 No se permite excepción alguna a los requisitos que el informe de valuación exponga claramente y con precisión los resultados de la valuación y ponga de mano esto con toda claridad cualquiera de las hipótesis y condiciones restrictivas que afecten a la valuación y al valor de valuación.

10.2. Si se pide a un valuador que lleve a cabo un encargo de valuación que se aparta de los requisitos se conforma con menos, o con algo diferente al trabajo que normalmente se realiza en cumplimiento de las IVS del I V S C, las N T S de la U S N A V S A, especialmente de la NTS S04, el valuador debe aceptar y llevar a cabo tales servicios solamente cuando puedan satisfacerse las siguientes condiciones:

10.2.1 El valuador debe establecer que las instrucciones no llevarán a confusión a los usuarios para los que se preparan el informe.

10.2.2 El valuador debe establecer que la valuación no ha sido restringida de tal manera que los resultados ya no sean y creíbles para la nulidad y uso que se pretendía dar a la valuación.

10.2.3 El valuador debe advertir al cliente que las instrucciones del encargo valuatorio implican apartarse de las Normas Técnicas empleadas y que esta situación se pondrá de mano esto de forma detallada en el Informe de Valuación. Cualesquiera que sean las circunstancias que lleven a no informar sobre el valor de mercado, el valuador debe indicar claramente que la valuación sobre la que se informa es distinta al valor de mercado.

## **20. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

Para el evaluador que realizó este informe, es importante advertir que tienen la capacidad técnica y humana para suministrar una valoración objetiva y no sesgada del predio.

No Responsabilidad de aspectos legales que afectan el bien

El Avaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

## Confidencialidad

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.

## Declaración de no vinculación con el solicitante de la Valuación

Se certifica que el perito designado para la realización de este avalúo, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble, ni tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

## 21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

### 22.1 Nombre del Avaluador

**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO.**

C.C 1.026.131.132

Abogada: Corporación Universitaria lasallista

Especialista: Derecho Urbanístico Universidad de Antioquia

Avaluadora Inmuebles Urbanos y Rurales: Compuestudio

Perito avaluador: Politécnico Internacional

### 22.2 Direcciones

Física: Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Caldas Antioquia

Correo: [abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

Celular: 3154685085

Firma:



---

C.C 1.026.131.132

NOTA: Se declara que las fotografías presentadas fueron tomadas el día 15 de junio de 2021, y que las mismas corresponden a la realidad del inmueble objeto del informe.



## 22.REGISTRO FOTOGRÁFICO



## AVALÚO COMERCIAL



**Calle 30 N°77-47 Interior 301  
Medellín-Antioquia  
15 de julio de 2021**

## CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2. USO DE LA VALUACIÓN
3. FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS
7. IDENTIFICACION DE LA UBICACIÓN
8. INFORMACION DEL INMUEBLE
9. INFORMACIÓN DEL SECTOR
10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS 1 Y *CONDICIONES RESTRICTIVAS*
12. *DESCRIPCION* DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS
14. MEMORIA DE CÁLCULOS
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
16. CONSERVACIÓN DE INFORMACION
17. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACION
18. ANÁLISIS
19. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES
20. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
21. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR
22. REGISTRO FOTOGRAFICO

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 Nombre o Razón Social  
Myrian de Jesús Serna Restrepo

1.2 Documento de identificación  
a) C.C: 32.533.296

## **2. USO DE LA VALUACIÓN**

2.1 Objeto de la Valuación  
Determinar valor comercial para proceso ejecutivo.

## **3 FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME**

3.1 Fecha de visita del bien o verificación al Bien Inmueble  
15 de junio de 2021

3.2 Fecha del Informe de avalúo  
15 de julio de 2021

## **4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION**

El cliente aporta la siguiente documentación para la valoración del inmueble

- 4.1 Escritura Pública
- 4.2 Certificado de tradición y libertad
- 4.3 Copia de Impuesto Predial

## **5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR**

### **5.1 Bases de la Valuación**

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. (Decreto 1420 DE 1998 Art 2)

### **5.2 Definición y tipos de Valor**

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección. Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad

de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble.(Decreto 1420 DE 1998 art ).

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

6.1	<b>DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD</b>	Vivienda (Apartamento 301)
6.2	<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	a) Myrian de Jesús Serna Restrepo C.C: 32.533.296
6.3	<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa
6.4	<b>NÚMERO DE ESCRITURA</b>	Escritura Pública N° 1964 del 26 de febrero del 2010
6.5	<b>CIRCULO NOTARIAL</b>	Notaria Quince del círculo de Medellín - Antioquia.
6.6	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	001-921153
6.7	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No se evidencia.

## 7. IDENTIFICACION DE LA UBICACIÓN

7.1	<b>PAÍS DE UBICACIÓN</b>	Colombia
7.2	<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia
7.3	<b>MUNICIPIO</b>	Medellín
7.4	<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	Calle 30 N°77-47 Interior 301
7.5	<b>NOMBRE DEL BARRIO</b>	Belén
7.6	<b>NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO</b>	Edificio Vegara Muñoz.
7.7	<b>TIPO DE PREDIO</b>	Urbano

## DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN

Medellín se encuentra ubicada en el centro geográfico del Valle de Aburra, sobre la cordillera central de los Andes en las coordenadas 6°13'55"N 75°34'05"O. La ciudad cuenta con un área total de 328 km<sup>2</sup> de los cuales 110 km<sup>2</sup> son suelo urbano y 218 km<sup>2</sup> son suelo rural. El valle de Aburra posee una extensión de 1.152 km<sup>2</sup> que hacen parte de la cuenca del río Medellín, principal arteria fluvial que cruza la región de sur a norte. La conformación del Valle de Aburra es el resultado de la unidad geográfica determinada por la cuenca del río Medellín y por una serie de afluentes que caen a lo largo de su recorrido. Está enmarcado por una topografía irregular y pendiente, que oscila entre 1.300 y 2.800 metros sobre el nivel del mar. Las cordilleras que lo encierran, dan lugar a la formación de diversos microclimas, saltos de agua, bosques y sitios de diverso valor paisajístico y ecológico. El valle tiene una forma alargada y presenta un ensanchamiento en su parte media, el cual mide 10 kilómetros y es donde se localiza Medellín. El Valle de Aburra está totalmente urbanizado en su parte plana, y muy ocupado en sus laderas. Topográficamente la ciudad es un plano inclinado que desciende desde 1.800 a 1.500 metros de altura sobre el nivel del mar, sin embargo, la altura oficial de la ciudad es de 1.479 msnm en la confluencia de las quebradas La Iguana, Santa Elena y el río Medellín, y se eleva a 3.200 msnm en los altos El Romeral, Padre Amaya y cuchilla Las Baldías. Dentro del paisaje urbano se destacan los cerros Nutibara y El Volador, que se levantan como manchas verdes en medio de la ciudad. Los altiplanos y montañas que circundan el valle sobrepasan los 2.500 metros. Las principales alturas en el territorio de Medellín son: Alto Padre Amaya (3.100 msnm), Alto Patio Bonito (2.750 msnm), Alto Boquerón (2.600 msnm), Alto Ventadero (2.500 msnm) y el Alto Las Cruces (2.400 msnm), entre otros.

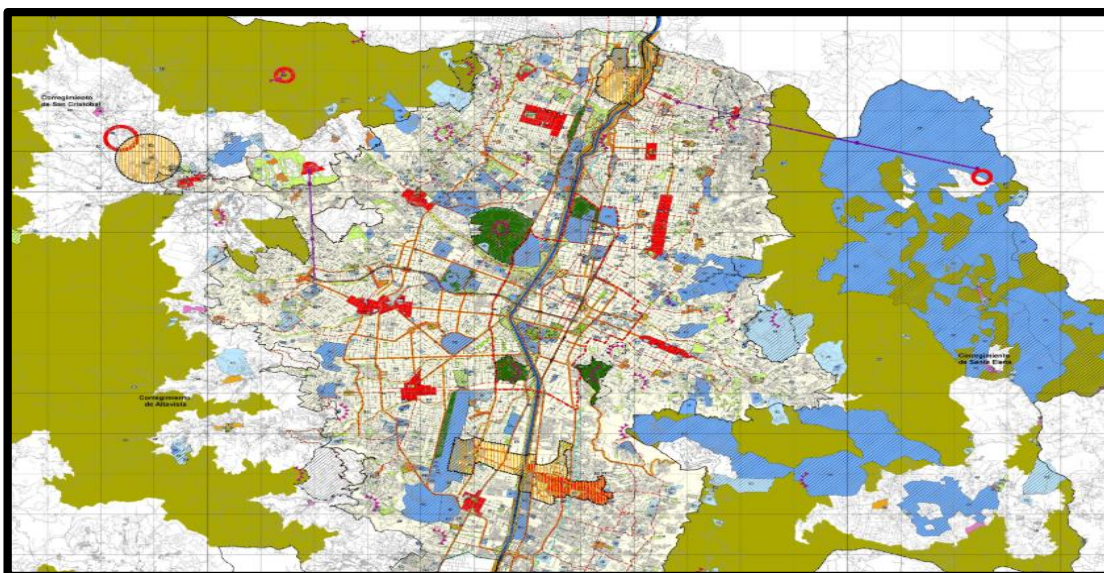


Imagen1 (fuente Mapas Municipio de Medellín)

## IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 8. INFORMACION DEL INMUEBLE

<b>8.1</b>	<b>TIPO DE BIEN INMUEBLE</b>	El inmueble es un apartamento .
<b>8.2</b>	<b>USO ACTUAL</b>	El inmueble no posee uso actual, se encuentra en modificaciones arquitectónicas, e instalación de redes eléctricas y obra blanca.
<b>8.3</b>	<b>UBICACIÓN</b>	El lugar que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana es en el medio.
<b>8.4</b>	<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	Se determina por los siguientes linderos: Por el frente o Norte con muro de uso común y Ventanería que hacen parte de la fachada y que lo separan de vacío queda a la calle 30, andén y zona verde de por medio, por la parte de atrás o por el Sur, con muro de cierre del edificio que lo separa de vacío queda a la propiedad que es o fue de la sociedad Barrios de Jesús, y en parte con muro de uso común y Ventanería del edificio que lo separa del vacío número 2 y 3; por un costado u Oriente, en parte con muro de uso común del edificio y Ventanería que lo separan del vacío número 1 y en parte con muro de cierre del edificio que da a la propiedad marcada con el número 77-41 de la calle 30 que es o fue de herederos de Leonardo y Hernando Restrepo; por el otro costado u Occidente, con muro de cierre del edificio que lo separa de la propiedad marcada con el número 77-53 de la calle 30 que es o fue de Pedro Restrepo, y en parte con muro de uso común del edificio que lo separa del vacío número 3; por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo piso del edificio, y por él cenit, con techo o cubierta general del edificio.
<b>8.5</b>	<b>PENDIENTE</b>	El grado de pendiente del terreno objeto de valuación es 0°-3 al eje de vía.
<b>8.6</b>	<b>CERRAMIENTOS</b>	El inmueble cuenta con cerramientos en muro de adobe, que conforman parte de la estructura, en la parte frontal cuenta con Ventanería, en el piso losa de concreto que lo separa del segundo piso y el techo igualmente es losa de concreto.

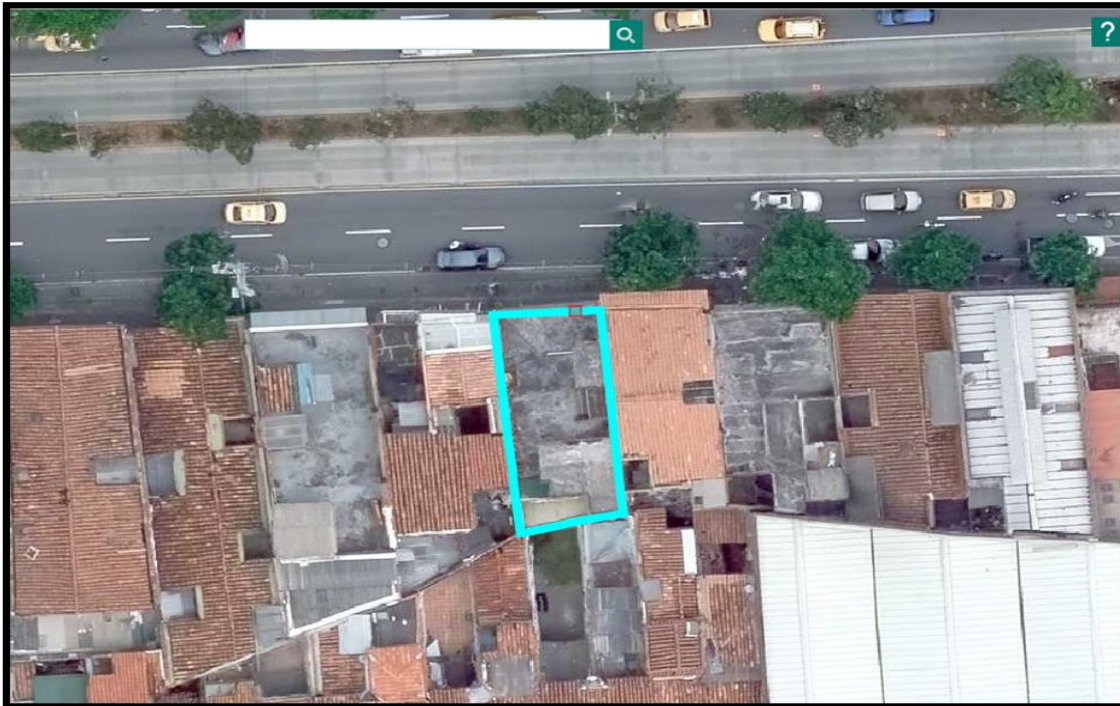
8.7	<b>FORMA</b>	La descripción de la forma geométrica del inmueble objeto de valuación es rectangular.
8.8	<b>SUPERFICIE</b>	El área construida es de 86,78 M <sup>2</sup>
8.9	<b>REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO</b>	El inmueble posee una reglamentación de usos del suelo urbana.
8.10	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	El inmueble cuenta con un sistema estructural conformado por columnas y vigas, cerramiento en muros, piso y techo en losa de concreto,
8.11	<b>ELEMETOS QUE COMPONEN LA CONSTRUCCION</b>	El estado actual físico de los elementos que componen la construcción en: <u>Estructura:</u> Buena <u>Fachada:</u> Regular <u>Cubierta:</u> Regular <u>Dependencias:</u> Buenas <u>Condiciones de iluminación:</u> Buenas <u>Condiciones de ventilación:</u> Buenas <u>Estado de conservación:</u> Los elementos de construcción se encuentran sin culminar, el apartamento se encuentra en obra gris.
8.12	<b>ACABADOS INSTALADOS EN LAS DEPENDENCIAS</b>	El inmueble al momento de inspección no posee acabados instalados, se evidencia personal realizando actividades por lo que la condición del inmueble puede cambiar.
8.13	<b>SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIOS CON LOS QUE CUENTA EL BIEN INMUEBLE</b>	El inmueble cuenta con factibilidad y conexión en el edificio de servicios públicos, sin embargo, las redes internas se encuentran en proceso de instalación por lo que no funcionan en su totalidad.
8.14	<b>NUMERO DE EDIFICIOS</b>	Uno (1)
8.15	<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	El edificio cuenta con tres unidades constituidas legalmente.
8.16	<b>UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN EL CONJUNTO</b>	El inmueble objeto de estudio se encuentra en medio de la cuadra.
8.17	<b>DOTACIÓN COMUNAL</b>	No posee.



## 9. INFORMACIÓN DEL SECTOR

<b>9.1</b>	<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El Uso predominante del sector del inmueble en mención, es comercial
<b>9.2</b>	<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El sector cuenta con los servicios públicos básicos, y complementarios, con cobertura del 100%.
<b>9.3</b>	<b>VÍAS DE ACCESO</b>	Al inmueble objeto del avalúo se accede por la calle 30.
<b>9.4</b>	<b>ELEMENTOS EXISTENTES EN LAS VÍAS</b>	El inmueble cuenta con andenes, sardineles y señalización.
<b>9.5</b>	<b>ESTADO FÍSICO DE LAS VÍAS</b>	La vía, se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.
<b>9.6</b>	<b>AMOBLIAMIENTO URBANO</b>	El sector cuenta con cercanías al parque principal de Belén, e iglesia.
<b>9.7</b>	<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	El estrato determinado por el municipio de Medellín , para el inmueble es (4).
<b>9.8</b>	<b>LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</b>	El inmueble cuenta con normatividad urbanística, que permitió el desarrollo constructivo del sector.
<b>9.9</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b>	Las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de valuación es: Plana
<b>9.10</b>	<b>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Tipo de Transporte: Los medios con los cuales se presta el servicio son: metroplus, bus y taxi.  Cobertura: Se presenta más de 5 rutas con cobertura en el sector, las cuales transitan cerca al inmueble  Frecuencia: El tiempo promedio de espera entre cada servicio tipo transporte público es de 3 minutos, para taxi 1 minuto.
<b>9.11</b>	<b>EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR</b>	El sector cuenta con Unidad Hospitalaria Belén

## UBICACIÓN DEL SECTOR



<https://www.medellin.gov.co/servicios>

## 10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE

Según el Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 048 del 2014, el lote de mayor extensión al cual pertenece el inmueble objeto de estudio, se encuentra en un polígono de tratamiento Z6\_CN1\_23.

Tratamientos Urbanos					
Tratamiento			Código del Polígono		
Consolidación Nivel 1			Z6_CN1_23		
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
97.37122	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	<a href="#">Ver Reporte</a>		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacional máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z6_CN1_23	350	0	2,7	0	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
109.57			80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos		

[https://www.medellin.gov.co/servicios/utilidadesSig\\_WEB/reporte.do](https://www.medellin.gov.co/servicios/utilidadesSig_WEB/reporte.do)

Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo [abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

## **11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **11.1 Problemas de Estabilidad y suelos**

Se evidencia que el barrio o sector No se encuentra ubicado en zonas de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra. Además, se indica que el terreno no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios o de cualquier otro tipo.

### **11.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad**

Se evidencia que No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

### **11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

Se evidencia que el bien inmueble objeto de valuación No se encuentra afectado por servidumbre de tránsito y a futuro por la construcción de una obra de infraestructura vial que puede implicar cesiones de terreno.

### **11.4 Seguridad**

Se evidencia que el bien inmueble en la actualidad No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez, de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

### **11.5 Problemática Socioeconómicas**

Se evidencia que No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

## **12 DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.**

Se evidencio en la inspección ocular que el inmueble no posee acabados instalados, encontrándose en obra gris, sin embargo, se observó personal ejecutando actividades por lo que esta condición puede cambiar.

## **13 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS**

### **13.1 Metodología valuatoria empleada**

ARTÍCULO 1o. 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.

**JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS** En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal y zonal, teniendo en cuenta factores como: las facilidades vehicular y peatonal del acceso, la ubicación del predio dentro del sector.

En la definición del valor se analizó la forma del predio, de lo regular de las especificaciones con relación frente fondo, la calidad de los materiales, la distribución interna del inmueble y el estado de conservación. El valor definido de este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones por cada una de las partes interesadas. Se debe tener en cuenta que en el valor final del avalúo están incluidas las áreas del lote como lo estipula la resolución 620 del 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi.

### **ESTADISTICA (Resolución IGAC 620/08)**

Artículo 37.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

Media Aritmética: ( $\bar{X}$ )

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática:

$\bar{X}$  = indica media aritmética  
 $\Sigma$  = signo que indica suma  
N = número de casos estudiados  
Xi = valores obtenidos en la encuesta

$$\bar{X} = \frac{\Sigma X_i}{N}$$

En donde:

Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

En donde:

$\bar{x}$  = Media aritmética

$X_i$  = dato de la encuesta

$N$  = número de datos de la encuesta.

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{N}}$$

Cuando el número de casos ( $N$ ) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee  $N-1$  como denominador.

Coefficiente de variación o Varianza: ( $V$ )

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} * 100$$

En donde:






$V$  = Coeficiente de variación

$S$  = Desviación estándar

$\bar{x}$  = Media aritmética

## 14. MEMORIA DE CÁLCULOS

### 14.1 Tabla de liquidación

ESTUDIO DE MERCADO CASA EN ARRIENDO						
COMPARA/	IMAGEN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE Y ESPECIFICACIONES	FUENTE TEL-CODIGO	AREA EN M2	VALOR TOTAL	VALOR M2
1		<p>Apartamento con 72mts2, Salacomedor, balcón.</p>	<p><a href="https://www.ciencuadradas.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1392663">https://www.ciencuadradas.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1392663</a></p>	72	\$ 250,000,000.00	\$ 3,472,222.22
2		<p>Apartamento con 81 mts2, 2 habitaciones, 2 baño, sala-comedor</p>	<p><a href="https://www.ciencuadradas.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1395783">https://www.ciencuadradas.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belen-parque-medellin-1395783</a></p>	81	\$ 284,800,000.00	\$ 3,516,049.38
3		<p>Excelente inmueble cuenta con Sala Comedor, 3 Alcobas, 3 Closet, Cocina Semi-Integral, Red de Gas, Terraza, 1 Baño, Piso en Granito.</p>	<p><a href="https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1083313">https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1083313</a></p>	75	\$ 250,000,000.00	\$ 3,333,333.33
4		<p>Área 90 metros, 2 Alcobas con closet + alcoba de servicio, cocina integral, sala comedor, balcon, zona de ropas. Cerca al parque principal de Belén, centros comerciales, zona comercial y bancaria, colegios, universidades y muy buenas rutas de transporte.</p>	<p><a href="https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=962242">https://espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=962242</a></p>	90	\$ 330,000,000.00	\$ 3,666,666.67
5		<p>APARTAMENTO EN 2DO PISO SIN ASCENSOR, Balcón en Ventanal Edificio de 4 Pisos 2 APARTAMENTOS</p>	<p><a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/medellin/belen-det-6428728.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/medellin/belen-det-6428728.aspx</a></p>	80	\$ 285,000,000.00	\$ 3,562,500.00
<b>TOTAL</b>						\$ 17,550,771.60

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO Y/O DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA											
INFORMACION MERCADO			FACTOR NEGOCIACION				FACTOR EDAD		ESTADO CONSERVACION		
AREA SUJETO ESTUDIO	TIPO	ÁREA m2	Oferta	Venta real	Factor negociacion	Valor mt2	EDAD DEL SUJETO	16	Descripcion	Estado Conservacion	CALIFICACION 3.5
							VETUSTEZ	Factor Edad			
86.78	Apartamento	72	\$ 250,000,000.00	\$ 235,000,000	0.9400	\$ 3,263,889	14	0.99	Normal 1	2.5	0.7268
	Apartamento	81	\$ 284,800,000.00	\$ 265,000,000	0.9305	\$ 3,271,605	8	0.96	Normal	2	0.6853
	Apartamento	75	\$ 250,000,000.00	\$ 235,000,000	0.9400	\$ 3,133,333	17	1.01	Normal 1	2.5	0.7268
	Apartamento	90	\$ 330,000,000.00	\$ 315,000,000	0.9545	\$ 3,500,000	4	0.95	Normal	2	0.6853
	Apartamento	80	\$ 285,000,000.00	\$ 266,000,000	0.9333	\$ 3,325,000	14	0.99	Normal 1	2.5	0.7268

ESTRATO			CALIDAD CONSTRUCCION			UBICACIÓN		FACTOR TAMAÑO			FACTOR GENERAL
ESTRATO SUJETO	Estrato 4	0.7	MM	1		Bueno	1	RELACION	FACTOR		
Estrato	Calificacion	Factor	CALIDAD	CALIFICACION	FACTOR	CALIDAD	FACTOR				
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Bueno	1.1	0.83	2 - 4 VECES	1	<b>0.74</b>
Estrato 4	0.7	1.00	MMA	1.1	0.91	Bueno	1.1	0.93	2 - 4 VECES	1	<b>0.61</b>
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Medio	1	0.86	2 - 4 VECES	1	<b>0.69</b>
Estrato 5	0.75	0.93	MMA	1.1	0.91	Optimo	1.2	1.04	2 - 4 VECES	1	<b>0.63</b>
Estrato 4	0.7	1.00	MM	1	1.00	Medio	1	0.92	2 - 4 VECES	1	<b>0.67</b>

RESUMEN DE LOS FACTORES	VALOR/M2
VALOR HOMOGENEO	
\$ 185,773,026	\$ 2,580,181
\$ 174,452,176	\$ 2,153,731
\$ 171,812,904	\$ 2,290,839
\$ 208,079,740	\$ 2,311,997
\$ 191,162,959	\$ 2,389,537
<b>SUMA</b>	<b>\$ 11,726,284</b>
<b>MEDIA</b>	<b>\$ 2,345,257</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>\$ 156,445</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN %</b>	<b>6.67%</b>
<b>Maximo</b>	<b>\$ 2,580,181</b>
<b>Minimo</b>	<b>\$ 2,153,731</b>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>86.8</b>
<b>Valor adoptado</b>	<b>2,345,257.0</b>
<b>EL VALOR MAS PROBABLE ES</b>	<b>\$ 203,521,402</b>

## 14.2 Valuación

DESCRIPCION	AREA (M2)	V/R UNITARIOxM2 (\$)	V/R TOTAL (\$)
Apartamento	86.78 M2	\$ 2.345.257 * 86.78	\$ 203.521.402

**EN LETRAS SON: DOSCIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS M/L.**

### 14.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observó buena oferta y demanda

### 14.4 Perspectivas de Valorización

Se observó baja actividad edificadora en la zona

### 14.5 Concepto de Garantía

Si el encargo a lo que quiere una opinión del valuador respecto a la calidad del bien inmueble objeto de evaluación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, esta puede ser realizada con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante, los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio.

## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el informe de valuación del bien inmueble se declara el cumplimiento de la norma bajo NTS 04, según se establece:

- 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 describe en el informe.
  - El evaluador no tiene intereses (y de haberlo, están especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
  - Los honorarios del valuador dependen de aspectos del informe.
  - La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
  - El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
  - El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
  - El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
  - Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha
- [Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)



proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **16. CONSERVACIÓN DE INFORMACION**

Vigencia

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente (Decreto 1420 del 98, Art. 19).

Cláusula de prohibición de publicación del informe

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador en el consentimiento escrito del mismo.

## **17. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACION**

18.1 Cuando quien lleva a cabo las valuaciones es un valuador interno, debe manifestarse de forma específica en el informe de valuación la existencia y la naturaleza de la relación entre el valuador y la organización que controla el activo.

18.2 Si un valuador participa en un encargo de valuación en calidad distinta a la del valuador, por ejemplo, como agente independiente o imparcial, como consultor o ascensor de una organización empresarial, o como mediador, el valuador debe establecer que papel específico ha asumido en el encargo

18.3 El valuador debe poner de mano esto el marco normativo y cualquier excepción a las Normas Técnicas empleadas para el desarrollo del encargo valuatorio impuesto por la Ley.

## **18. ANÁLISIS**

El análisis que se plasma en el informe de evaluación debe realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 9.

### **9. ANÁLISIS.**

9.1 El contexto dentro del cual se comunica el valor concreto es tan importante como la base y precisión de la cifra en sí. Los resultados de la valuación deben hacer referencia a las informaciones del mercado, y los procedimientos y razonamientos que respaldan ese resultado.

9.2 La comunicación de la respuesta a la cuestión planteada en la valuación de forma congruente y lógica un enfoque metodológico que permita al usuario entender los procedimientos que se han seguido y su revelación para el resultado.

9.3 El informe debe permitir al lector entender de forma clara las opiniones

expresadas por el valuador y fácilmente legible e inteligible para alguien que no tenga conocimiento previo del bien.

9.4 El informe debe mostrar claridad, transparencia y congruencia de los enfoques o métodos de evaluación.

9.5 El valuador debe mostrar cautela antes de permitir que la valuación sea utilizada para finalidades diferentes de las originalmente acordadas.

## **19. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES**

Todas las disposiciones sobre acciones deben realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 10.

10.1 No se permite excepción alguna a los requisitos que el informe de valuación exponga claramente y con precisión los resultados de la valuación y ponga de mano esto con toda claridad cualquiera de las hipótesis y condiciones restrictivas que afecten a la valuación y al valor de valuación.

10.2. Si se pide a un valuador que lleve a cabo un encargo de valuación que se aparta de los requisitos se conforma con menos, o con algo diferente al trabajo que normalmente se realiza en cumplimiento de las IVS del I V S C, las N T S de la U S N A V S A, especialmente de la NTS S04, el valuador debe aceptar y llevar acabo tales servicios solamente cuando puedan satisfacerse las siguientes condiciones:

10.2.1 El valuador debe establecer que las instrucciones no llevarán a confusión a los usuarios para los que se preparan el informe.

10.2.2 El valuador debe establecer que la valuación no ha sido restringida de tal manera que los resultados ya no sean y creíbles para la nulidad y uso que se pretendía dar a la valuación.

10.2.3 El valuador debe advertir al cliente que las instrucciones del encargo valuatorio implican apartarse de las Normas Técnicas empleadas y que esta situación se pondrá de mano esto de forma detallada en el Informe de Valuación. Cualesquiera que sean las circunstancias que lleven a no informar sobre el valor de mercado, el valuador debe indicar claramente que la valuación sobre la que se informa es distinta al valor de mercado.

## **20. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

Para el evaluador que realizó este informe, es importante advertir que tienen la capacidad técnica y humana para suministrar una valoración objetiva y no sesgada del predio.

No Responsabilidad de aspectos legales que afectan el bien

El Avaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

Confidencialidad

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.

Declaración de no vinculación con el solicitante de la Valuación

Se certifica que el perito designado para la realización de este avalúo, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble, ni tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

## **21. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

22.1 Nombre del Avaluador

**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO.**

C.C 1.026.131.132

Abogada: Corporación Universitaria lasallista

Especialista: Derecho Urbanístico Universidad de Antioquia

Avaluadora Inmuebles Urbanos y Rurales: Compuestudio

Perito Inmobiliario:

22.2 Direcciones

Física: Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Caldas Antioquia

Correo: [abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

Celular: 3154685085

Firma:



---

C.C 1.026.131.132

NOTA: Se declara que las fotografías presentadas fueron tomadas el día 15 de junio de 2021, y que las mismas corresponden a la realidad del inmueble objeto del informe.

[Carrera 49 N° 129 Sur 84 Oficina 207- Cel. 3154685085- Correo abogadacarolinagr@gmail.com](mailto:abogadacarolinagr@gmail.com)

## 22.REGISTRO FOTOGRÁFICO





PIN de Validación: b5b20acd



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026131132, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1026131132.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	28 Mar 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	08 Jun 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	08 Jun 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: b5b20acd



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>08 Jun 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b5b20acd



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 08 Jun 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 08 Jun 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 08 Jun 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALDAS, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 49 # 129 SUR 34 OFICINA 207

Teléfono: 3154685085

Correo Electrónico: carolinarpo20@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- Compuestudio

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales- Instituto Politécnico Internacional

Abogada- Corporación Universitaria La Sallista

Especialista en Derecho Urbanístico-Universidad de Antioquia

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026131132.**

**El(la) señor(a) DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de**



PIN de Validación: b5b20acd



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



### Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5b20acd**

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Caldas, julio 25 de 2020

Señor

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE MEDELLÍN**

E. S. D.

**Radicado:** 05001310301020180037100

**Proceso:** Verbal – división por ventas

**Demandante:** Beatriz Elena Pérez Arroyave Y Otra.

**Demandados:** Myrian de Jesús Serna R.

**Referencia:** Soporte artículo 226 CGP del Avalúo Comercial aportado en el proceso.

**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO**, abogada, evaluadora acreditada en todas las categorías y con experiencia en avalúos urbanos, sin impedimento para presentar el avalúo Comercial de los inmuebles descrito a continuación:  
Apartamento 201 segundo piso, Apartamento 301 tercer piso, calle 30 N° 77-47 del Municipio de Medellín

Manifestó que: el dictamen aportado en el proceso de referencia cumple con lo estipulado en el Capítulo VI Artículo 226 numerales del 1 al 10 de la Ley 1564 de 2012 del Código General del Proceso que establece que todo dictamen pericial debe contener:

**1.La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:**

DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO  
C.C 1.026.131.132

**2.La dirección, el número del teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:**

- Dirección: CALLE 131 SUR N. 50-35 (403) Ed. Torre Sur- Caldas
- Teléfono: 3570044 Celular: 315 468 50 85
- Correo electrónico: abogadacarolinagr@gmail.com

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos**

y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

- Abogada
- Especialista en Derecho Urbanístico
- Técnico en Avalúos con RAA en todas las categorías
- Perito Inmobiliario

**4.La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviera:**

- No poseo publicaciones relacionadas con avalúos.

**5.La lista de casos (entre otros, los siguientes) en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

FECHA	AVALUO SOLICITADO	CEDULA	OBJETO	TIPO DE INMUEBLE	LUGAR
10/08/2020	John Jairo Cadavid Obando	71.394.945	Proceso Divisorio- Juzgado Civil Muni. Caldas	Casa primer piso	Carrera 49 N° 121 Sur 37, Caldas-La Inmaculada
19/05/2020	Emanuel Palacio Franco	1.000.653.609	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de Terreno N° 5	Parcelacion posada de Oriente, vereda la corrala , Caldas
13/06/2020	Clara Paola Quintero Tabares	43.736.078	Inspeccion construccion en contravencion	Apartamento segundo piso	Carrera 75 N° 98-36, Medellin, Castilla
26/12/2019	May Alexander Herrea Suaza	98.601.057	Prestamo fondo de empleados FECSA	Apartamento cuarto piso	Carrera 48 N° 66-90 Apartamento 502, Itagui- Simon Bolivar
21/09/2019	Raúl Bernardo Valencia Cueno	71.393.850	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de terreno con casa	Carrera 49 N° 132 Sur 65-69, Caldas-Centro
11/07/2019	Alexander Rengifo Acevedo	71.241.381	Prestamo fondo de empleados FECSA	Apartamento 301	Calle 40 N° 26 C -77, Interior 301Medellin- Milagrosa
21/06/2019	Dory Amparo Cano Agudelo	42.675.673	Proceso de sucesion- notaria	Apartamento segundo piso	Calle 128 B Sur Carrera 54-39 , Caldas Villa JomaberInterior 230
27/06/2019	Jorge Humberto Gomez Peñaranda	8.301.297	Proceso de sucesion-notaria	Apartamento primer piso	Calle 103 C N° 79-49 Medellin-Pedregal
14/05/2019	Alonso Martinez	71.635.097	Venta	Lote #1 de terreno con casa	Sector la Palencia –espejo de agua ,El Retiro-Pantaniillo
14/05/2019	Alonso Martinez	71.635.097	Venta	Lote #2 de terreno con 2 casas	Sector la Palencia –espejo de agua ,El Retiro-Pantaniillo
29/04/2019	Fundacion Antioquia Infantil	9004686526	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de terreno	Calle 128 N° 54-293 ,Caldas- Villa Capri
28/03/2019	Marco Aurelio Colorado Botero	71.391.062	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de terreno	Calle 132 SUR N°49-51, Caldas-Centro
22/02/2019	Angela Maria Giraldo	43.812.527	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de Terreno N° 16	sin nomenclatura, vereda la corrala , Caldas
28/05/2018	Martha Elena Guevara Bedoya	43.684.599	Liquidacion de obligaciones urbanisticas	Lote de terreno con casa	Calle 129 sur N° 55-13, Caldas- La Planta

**6.Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No he sido designado en procesos anteriores por la misma parte.

**7.Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.**

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

**8.Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.**

Los dictámenes se rigen según lo estipulado por la Ley, conservando los métodos contemplados para este caso se realizó estudio de mercado.

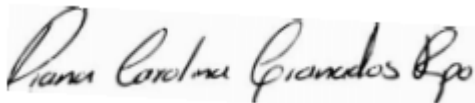
**9.Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No, el procedimiento es igual.

**10.Relacionar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

- Certificado de tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur, correspondiente a las matriculas inmobiliarias Nro. 001- 921152, 001-921153
- Escritura Pública Nro.1964 del 26 de febrero de 2010, notaria quince del circulo de Medellín Antioquia.
- Impuesto predial.

Agradezco su atención



---

DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO  
C.C 1.026.131.132



La República de Colombia

y en su nombre



El Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de Funcionamiento según Resolución N°. 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de Programas según Resoluciones N°. 011220 de Septiembre 09 de 2015 y 014386 de Noviembre 19 de 2015 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín

Confiere el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en:**

*Avalúos*

a

*Diana Carolina Granados Restrepo*

Identificado (a) con documento No. 1.026.131.132 de Caldas, Antioquia

Por haber cumplido con los requisitos legales establecidos en el Decreto Nacional 4904 del 16 de Diciembre de 2009, Decreto 1075 del 26 de Mayo de 2015 y el Plan de Estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional

Registrado en el libro de Certificado N° 001 Folio 088 de 2017

Rectora

Secretaria

Dado en Medellín a los 13 días del mes de Diciembre de 2017



# UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Personería jurídica Ley 71 de 1878 del Estado Soberano de Antioquia y Ley 153 de 1887

EN ATENCIÓN A QUE

**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO**

Identificada con cédula de ciudadanía 1026131132

Ha completado todos los requisitos que los estatutos  
universitarios exigen para optar al título de

**ESPECIALISTA EN DERECHO  
URBANÍSTICO**

Le expide el presente diploma. En testimonio de ello se firma en Medellín,  
República de Colombia, el 13 de marzo de 2020.  
Libro 93 Folio 38-452 del 13 de marzo de 2020

  
JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES  
Rector

  
CLEMENCIA URIBE RESTREPO  
Secretaria General

  
LUQUEGI GIL NEIRA  
Decano



# LA CORPORACIÓN UNIVERSITARIA LASALLISTA

Personería Jurídica reconocida por Resolución 9887 de 1983 del Ministerio de Educación Nacional

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGA LA LEY, TENIENDO EN CUENTA QUE

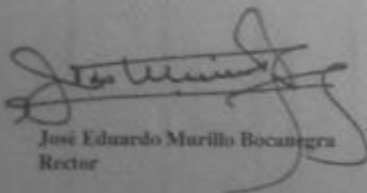
## DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO

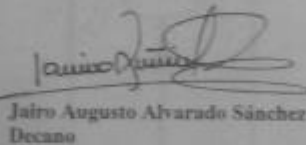
Con cédula 1.026.131.132

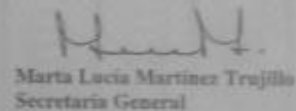
HA CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES, ACADÉMICOS Y REGLAMENTARIOS EXIGIDOS, LE CONFIERE EL TÍTULO DE

### ABOGADA

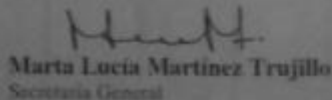
EN TESTIMONIO DE ELLO, LE EXPIDE EL PRESENTE DIPLOMA, EN CALDAS, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPÚBLICA DE COLOMBIA, 24 DE NOVIEMBRE DE 2016

  
José Eduardo Murillo Bocanegra  
Rector

  
Jairo Augusto Alvarado Sánchez  
Decano

  
Marta Lucía Martínez Trujillo  
Secretaría General

Diploma N° 6617 relacionado en el Acta de Grado N° 264 y registrado con el N° 4242, en el folio 36 del libro 04 de Registro de Diplomas de la Corporación Universitaria Lasallista, Caldas, Antioquia, 24 de noviembre de 2016. (Decreto 636 de 1996).

  
Marta Lucía Martínez Trujillo  
Secretaría General

6617



Medellín, 25 de julio de 2021

Cuenta de Cobro N°1

**BEATRIZ ELENA PERÉZ ARROYAVE**  
C.C 43.031.790 y  
**LILIA DE JESUS FERNANDEZ RESTREPO**  
C.C. 21.346.085

DEBE A  
**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO**  
C.C 1.026.131.132

LA SUMA DE  
**UN MILLON DE PESOS \$ 1.000.000**

Los cuales fueron consignados al número de cuenta 54155777004 Ahorros Bancolombia, a nombre de Diana Carolina Granados.

POR CONCEPTO DE

Avaluó comercial de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001-921152 N° 001-921153, ubicados en la calle 30 N° 77-47 interior 201-301 en el municipio de Medellín.

*“Declaro bajo la gravedad de juramento que la categoría de mis ingresos es por rentas de trabajo y que la retención a aplicar es la que está contemplada en la tabla del artículo 383 del Estatuto tributario, además informo que no he contratado o vinculado a dos trabajadores o más asociados a la actividad durante 90 días continuos o discontinuos para la prestación del servicio”.*

Cordial Saludo,



**DIANA CAROLINA GRANADOS RESTREPO**

Dirección: Cra. 49 # 129 Sur 34 of.207  
E-mail: abogadacarolinagr@gmail.com  
Cel: 3154685085