



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1017138101**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	03/03/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126		
<b>Barrio</b>	Berlín		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	MUÑOZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: STIVEN ESCOBAR AGUDELO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MUÑOZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS** ubicado en la CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126 Berlín, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$111,459,358.72 pesos m/cte (Ciento once millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho).

Atentamente,

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	63.68	M2	\$862,994.00	49.31%	\$54,955,457.92
Area Construida	CASA	63.68	M2	\$887,310.00	50.69%	\$56,503,900.80
TOTALES					100%	\$111,459,358.72

Valor en letras  
Ciento once millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

JORGE HUMBRETO CELIS MENDOZA  
RAA Nro: AVAL-70095288  
C.C: 70095288

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,750,304	1,750,304	Valor del avalúo en UVR	111,459,358.72
Proporcional	54,960,610	56,498,749	Valor asegurable	56,498,749
% valor proporcional	49.31	50.69	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contratarnos para la inspección y revisión. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 9 afectación a vivienda familiar.			
Observación	Ubicado en CALLE 96 # 44 A - 48 INT 0126. No tiene garajes y cuenta con servicios públicos. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b> <b>LIMITACIÓN AL DOMINIO:</b> anotación 9 afectación a vivienda familiar. No hay garages. La vía de acceso al inmueble es peatonal.  Estructura en muy buen estado, casa sencilla. Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Acabados en buen estado de conservación.			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1017138101	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	STIVEN ESCOBAR AGUDELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1017138101	Teléfono	3162835583
Email	stivenescoba745@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MUÑOZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70413884	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Berlín	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicado en CALLE 96 # 44 A - 48 INT 0126. No tiene garajes y cuenta con servicios públicos. alvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	63.68	
AREA CONSTRUIDA			M2	63.68	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	63.68	
AREA PISO 1			M2	63.68	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			60	3820.8	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5		
Fondo	12.72	Relación frente fondo	Normal		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad	SI se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

edificadora	
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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	048 del 2014
Area Del Lote	63.68
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	comercial
Tratamiento	Urbanistico
Indice DeOcupacion	60%
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	2
Densidad	200 V/HA
Amenaza Riesgo Inundacion	bajas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	bajas
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1482	EscrituraDePropiedad	08/05/2007	11	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
01N-5115979	01/03/2023	05001010101060031001 1000000000	casa

Observación LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 9 afectación a vivienda familiar.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación No hay garages.

DEL ENTORNO

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

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

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La vía de acceso al inmueble es peatonal.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en muy buen estado, casa sencilla.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

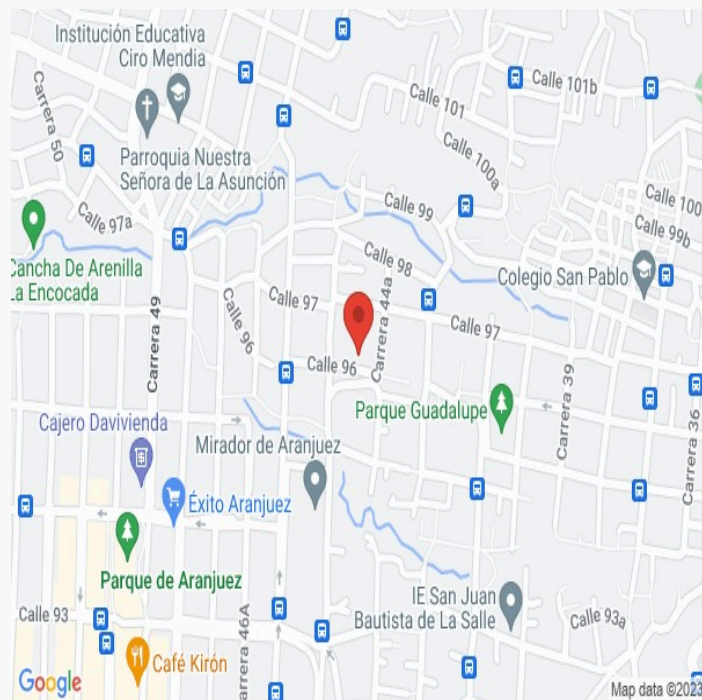
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126 | Berlín | Medellín | Antioquia

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.2877895  
GEOGRAFICAS : 6° 17' 16.044''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5521173  
GEOGRAFICAS : 75° 33' 7.6206''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manrique	\$240,000,000	0.97	\$232,800,000	3147528536	135	71	\$1,300,000	\$92,300,000
2	Manrique	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3105064343	70	108	\$1,300,000	\$140,400,000
3	Campo valdes	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	319 5056042	95	95	\$1,400,000	\$133,000,000
Del inmueble						63.68	63.68		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$140,500,000	\$1,040,741	1.0	0.80	0.80	\$832,593
2	\$73,000,000	\$1,042,857	1.0	0.80	0.80	\$834,286
3	\$109,500,000	\$1,152,632	1.0	0.80	0.80	\$922,105
					PROMEDIO	\$862,994.52
					DESV. STANDAR	\$51,198.40
					COEF. VARIACION	5.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$862,994.00	AREA	63.68	TOTAL	\$54,955,457.92
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	63.68	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$54,955,457.92					

Observaciones:

El valor esperado por el cliente de de\$ 90.000.000.aproximadamente

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10674\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10674_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manrique-oriental/medellin/7844221>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manrique-central/medellin/6918256>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-valdes/medellin/7948759>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63.68
Area construida vendible	63.68
Valor M2 construido	\$1,307,560
Valor reposición M2	\$83,265,421
Valor reposición presupuesto M2	\$1,307,560
Fuente	CONTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,307,560
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fito y corvin %	32.14 %
Valor reposición depreciado	\$887,310
Valor adoptado depreciado	\$887,310
Valor total	\$56,503,901

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





## FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones

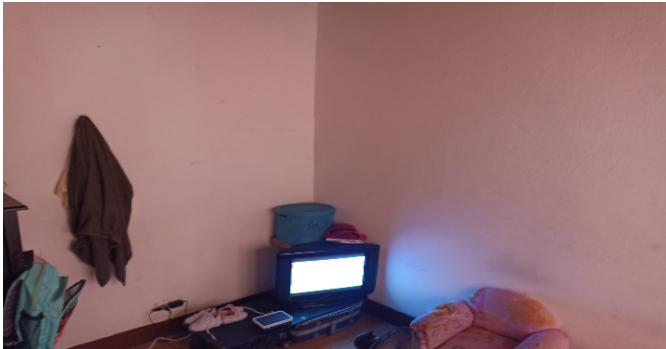


Habitación 1



## FOTOS

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Escalera común - CJ





## 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**

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1017138101**





PIN de Validación: a6f50a3d



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70095288.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51B # 70-31

Teléfono: 3208530201

Correo Electrónico: jorgecelis12@hotmail.com



PIN de Validación: a6f50a3d



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS**

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70095288.**

**EI(la) señor(a) JORGE HUMBERTO CELIS MENDOZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a6f50a3d**

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 Febrero del 2023 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 MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122**

**Nro Matrícula: 01N-5115979**

Pagina 1 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

FECHA APERTURA: 28-10-1996 RADICACIÓN: 1996-39464 CON: ESCRITURA DE: 15-08-1996

CODIGO CATASTRAL: **AAB0076SPNFCOD** CATASTRAL ANT: 050010101010600310011000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1426 de fecha 15-08-96 en NOTARIA 16 de MEDELLIN LOTE UNO B BARRIO BERLIN con area de 63.68 MTS 2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO: CLARA RESTREPO DE SANTA, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LINA MARCELA, Y CLAUDIA MARIA TANGARIFE GALEANO, SEGUN ESCRITURA 732 DEL 23 DE ABRIL DE 1996, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, ADEMAS EFECTUARON DECLARACIONES RESTO, AMBAS REGISTRADAS EL 19 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 5111251. YG9\* ADQUIRIERON: CLAUDIA MARIA TANGARIFE GALEANO, LINA MARCELA TANGARIFE GALEANO, EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES RESTO ASI: EN ADJUDICACION POR SUCESION DE ROBERTO DE JESUS TANGARIFE, SEGUN SENTENCIA DE 3 DE AGOSTO DE 1987, JUZGADO 15.C.MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1987 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412.\* ADQUIRIO: ROBERTO TANGARIFE CALLE EN ADJUDICACION POR SUCESION DE DAVID HERRERA, MARIA HIGINIA CALLE, SEGUN SENTENCIA DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 1986. JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412.\* ADQUIRIO: DAVID ANTONIO HERRERA MORALES POR COMPRAVENTA DE RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, SEGUN ESCRITURA 289 DE 9 DE FEBRERO DE 1976 NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DE 1976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-123412 O SEA POR TITULO ANTERIOR A VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.OF.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 96 # 44A - 48 INT 0126 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 96 # 44A - 48 INT. 1126 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 96 44A 48-126 CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5111251

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTEIO

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122**

**Nro Matrícula: 01N-5115979**

Pagina 2 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RESTREPO DE SANTA CLARA

CC# 21262301 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO DE SANTA CLARA

CC# 21262301

**A: SANTA RESTREPO HUMBERTO**

CC# 70079031 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-39464

Doc: ESCRITURA 1426 del 15-08-1996 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031 X

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 004** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

DE: VELEZ LOPEZ TERESA DE JESUS

CC# 32543299

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 005** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,733,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

**A: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS**

CC# 70413884

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 006** Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-28472

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122**

**Nro Matrícula: 01N-5115979**

Pagina 3 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

DE: VELEZ LOPEZ TERESA DE JESUS

CC# 32543299

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,733,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

**A: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS**

**CC# 70413884 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52514

Doc: ESCRITURA 1482 del 08-05-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-11-2007 Radicación: 2007-52515

Doc: ESCRITURA 3519 del 16-10-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 1482, EN CUANTO A LOS LINDEROS REALES DEL BIEN OBJETO DE VENTA

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

DE: MU/OZ JIMENEZ GONZALO DE JESUS

CC# 70413884 X

DE: SANTA RESTREPO HUMBERTO

CC# 70079031

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-491 Fecha: 22-04-1999

ADICIONADA NOMENCLATURA SEGUN ESCRITURA #1426 DEL 15-08-96 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN VALE. J.G.Z.M.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 15-06-2020



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230301602373067122**

**Nro Matrícula: 01N-5115979**

Pagina 4 TURNO: 2023-48211

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 07:37:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2022-4193 Fecha: 12-01-2023

CORRIGE TIPOLOGIA, VALE.MAYE.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: CI2007-466 Fecha: 27-07-2007

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION TODA VEZ QUE EL DOCUMENTO SALE INADMITIDO. VALE.MEMG.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-48211**

**FECHA: 01-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ