



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020440806

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID MUÑOZ MEJIA
NIT / C.C CLIENTE	1020440806
DIRECCIÓN	DIAGONAL 54 44-127 (201)
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	NIQUIA
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/02/2025
FECHA INFORME	20/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASTAÑO PUERTA LINA YASMIN				
NUM.	531 EscrituraDe	#NOTARIA	6	FECHA	31/03/1997
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050880100080100140018901010003				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin InformaciAn				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	40%				

M. INMOB.	Nº
01N-5030505	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Niquia, se encuentra en frente de la Cancha la 54, a 1.2 km de Estación Metro Niquia.
Al inmueble se llega así: Se toma la Diagonal 53 y se gira en Diagonal 54 vías con pavimento, andenes, sardineles, ciclo, ruta y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 230,502,300

VALOR ASEGURABLE \$ COP 230,502,300

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe instalar nomenclatura del apartamento, ya que no está en el momento de la visita (201). NOTA 2: Debe aportar documento legal, (escritura o registro) donde esté el área privada del apartamento, porque está en PH, debido a que en los documentos aportados no registra el área privada. Para efectos del presente informe, se da valor, con el área medida en momento de inspección técnica. Es susceptible a cambios una vez aporten documentos donde registran el área privada del apartamento.

NOMBRES Y FIRMAS

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAl-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-20 11:23:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3

Teniendo en cuenta que los documentos suministrados no discriminan el área privada ni el área libre del Apartamento 201, para efectos del presente informe, se da valor, con el área medida en momento de inspección técnica. Es susceptible a cambios una vez aporten documentos donde registran él area privada del apartamento.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AVALUO	PESOS	36.134.000
AREA PRIVADA	M2	S/I	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	S/I			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83.67	AREA PRIVADA VALORADA	M2	83.67
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.04	AREA LIBRE PRIVADA	M2	11.04

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAGONAL 54 44-127 (201) | NIQUIA | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1640, fecha: 08/06/1990, Notaría: 1 y ciudad: Bello.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	65	Año de Construcción	1990
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento - Cubierta	83.67	M2	\$2,650,000.00	96.19%	\$221,725,500.00
Area Privada Libre	Balcón y Patio	11.04	M2	\$795,000.00	3.81%	\$8,776,800.00
TOTALES					100%	\$230,502,300
Valor en letras			Doscientos treinta millones quinientos dos mil trescientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$230,502,300

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	14
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Teniendo en cuenta que los documentos suministrados no discriminan el área privada ni el área libre del Apartamento 201, se procede a dar valoración con respecto al área medida en momento de inspección técnica.

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

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles, cicloruta en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

Propiedad horizontal: Escritura: 1640, Fecha escritura: 08/06/1990, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. Escaleras de Acceso comunes 1.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, Paredes y Cubierta en pañete y pintura, Baños con pisos y muros en cerámica con lavamanos en muebles en madera, zona húmeda con cabina, Cocina integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Niquía Bello	3	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$2,612,500.00	3042926687
2	Niquía Bello	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$	0	\$	\$2,660,000.00	3105030960
3	Niquía Bello	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$2,694,029.85	3023224937
4	Niquía Bello	1	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$2,770,833.33	604 444 2716
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30		80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,612,500.00
2	30		100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,660,000.00
3	30		67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,694,029.85
4	30		72	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,632,291.66
	35 años									
									PROMEDIO	\$2,649,705.38
									DESV. STANDAR	\$35,393.58
									COEF. VARIACION	1.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,685,098.95	TOTAL	\$224,662,229.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,614,311.80	TOTAL	\$218,739,468.38
VALOR TOTAL	\$221,725,500.00			

Observaciones:
Se homogeneiza oferta 4 por nivel de piso

Enlaces:
[1.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1495368](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1495368)[2.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1467531](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1467531)[3.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1503684](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1503684)[4.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1443840](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1443840)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DIAGONAL 54 44-127 (201) | NIQUIA | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

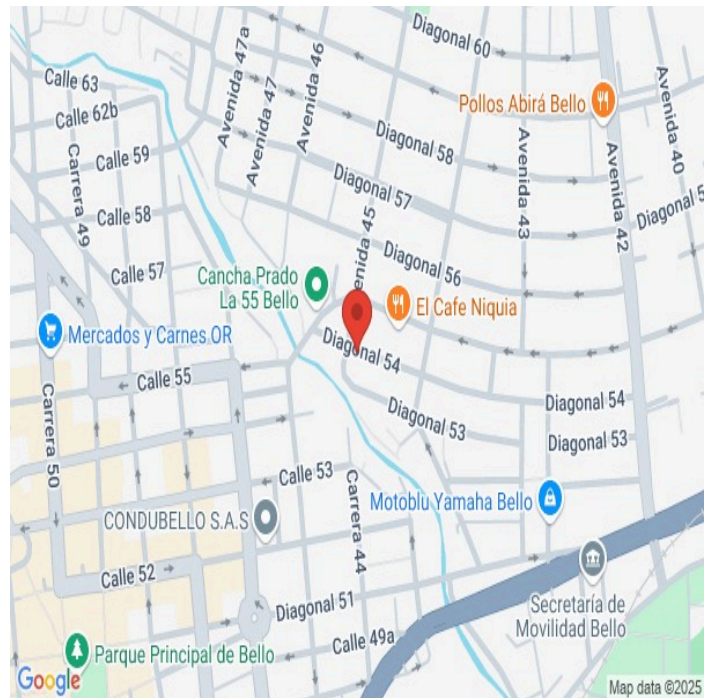
Latitud: 6.338930836461155

Longitud: -75.55326132146156

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20' 20.151''

Longitud: 75° 33' 11.7396''

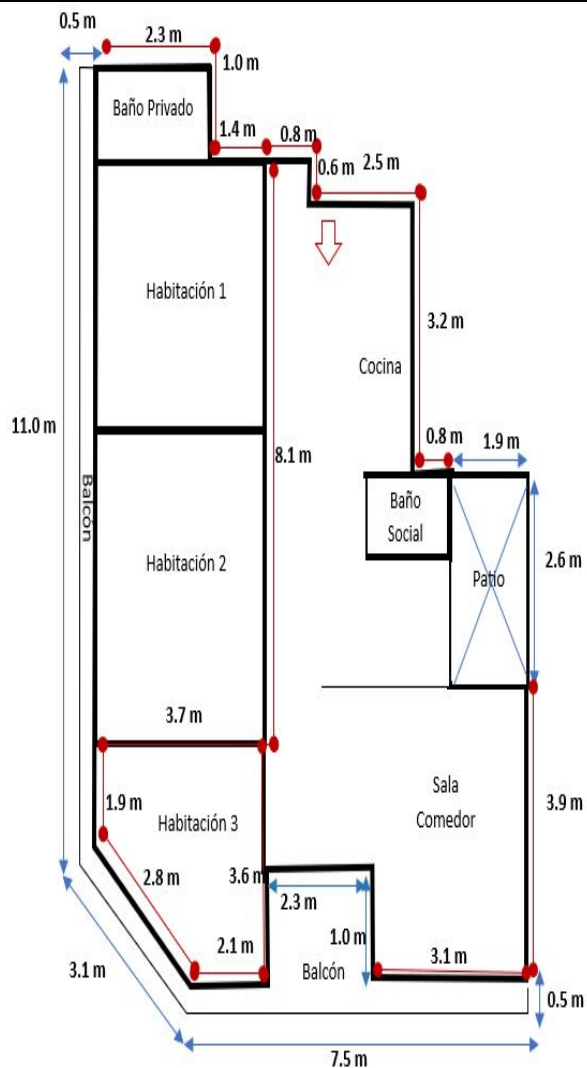


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



DIAGONAL 54 44-127 (201)

Área Cubierta Medida: 83.67 m²
 Área Libre Medida Patio: 4.94 m²
 Área Libre Medida Balcón: 6.1 m²



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



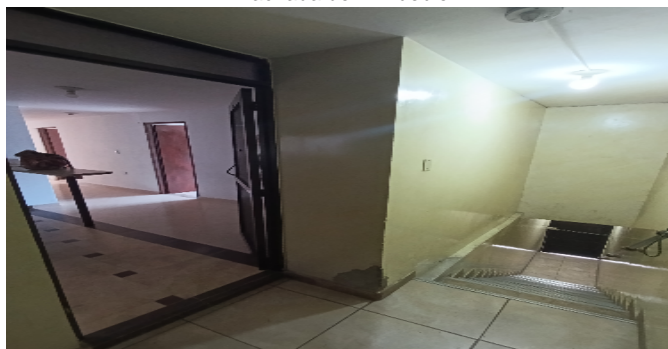
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



FOTOS General

Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

sonas, o que éstas afectaren los apartamentos de los demás copropietarios. - - - - -	
CAPITULO IV. PROPORCION DE LA COPROPIEDAD.- - - - -	
El derecho de cada propietario sobre los bienes en copropiedad estará determinado por los porcentajes que aquí se señalan, los cuales se fundamentan así: - - - - -	
NRO DE APARTAMENTO	PORCENTAJE
53-42 AVENIDA 45	20%
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO	

44-131 DIAG. 54	20%
44-127 (201)	40%
44-127 (301)	20%
TOTAL.....	100%
Los porcentajes de copropiedad servirán de base para el pago de los gastos de conservación de los bienes comunes entre	

Areas o Documentos

Urbanización		Manzana		Lote		Zona	
NIQUIA							
Acued.	Alcantarillado	Energía		Interesado: PUERTA DE C MARIA DINORA			
Observaciones:				LICENCIA DE CONSTRUCCION			
				Para lo. 2o y 3er piso			
Fecha				Firma Planos Mat. No.			
Jefe de Kárdex				Piso No. Avalúo Destinación			
ALINEAMIENTO				1 vivienda			
Para Constr. <input type="checkbox"/> Ref. <input type="checkbox"/> Cer. <input type="checkbox"/> Inform. <input type="checkbox"/>				2 vivienda			
Nuevo Paramento CONSTRUIDOS TRES PISOS CON				3 vivienda			
BUENOS PARAMENTOS							
Retroceso:				Avalúo Total:			
Vía	Calzada	Andén	Z. Verde	Total	Antej.	Impuesto:	Recibo No.
Av. 45	9.00	1.50	2.50	17.00		Frente 9.00 Mts.	Fondo 11.50 Mts.
Dg. 54	7.00	1.50	2.00	14.00		Area Lote 109.50 M2.	A. Sótanos M2.
						A.C. Piso 1o. 99.50 M2.	A. Pisos Sup. 195.48 M2.
						A.I. Piso 1o. M2.	A.C. Total 294.98 M2.
Proyecto No.				Urb. No.			
Radio de Ochove				Observaciones: Es copia de la licencia aprobada en febrero 13-81 fdo. ilegible			
Observaciones:				mayo 30 de 1990 RUBEN DARIO MONDIA B			
Fecha				Fecha			
Inspector Control de Obras				Arq. Int. Dm.			

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1020440806



PIN de Validación: c06d0b4d



<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) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ 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
28 Dic 2021

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
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c06d0b4d



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



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1020440806 M.I.: 01N-5030505

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 30 14480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

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

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ 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: c06d0b4d



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c06d0b4d

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501218611107063527

Nro Matrícula: 01N-5030505

Pagina 1 TURNO: 2025-11943

Impreso el 21 de Enero de 2025 a las 11:07:43 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: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 17-07-1990 RADICACIÓN: 1990-19228 CON: CERTIFICADO DE: 17-07-1990

CODIGO CATASTRAL: AAX0008HBJFCOD CATASTRAL ANT: 050880100080100140018901010003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DE LA ESCRITURA N. 1640 DEL 08 06 90 DE LA NOTARIA DE BELLO. INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACION NIQUIA DEL MUNICIPIO DE BELLO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ADQUIRIO MARIA DINORA PUERTA PUERTA POR VARIOS TITULOS EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI: LA EDIFICACION POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO ASI: ADQUIRIO JUNTO CON ELEAZAR PUERTA PUERTA, POR ESCRITURA # 1322 DEL 03 11 69 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 25 11 69 EN EL LIBRO 1 RESPECTIVO ANOTADO HOY AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0109234. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA # 1182 DEL 29 07 75 DEL 29 07 75 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 04 09 75 EN EL FOLIO CITADO ANTERIORMENTE ELEAZAR DE JESUS PUERTA PUERTA VENDE SU DERECHO A NOELIA PUERTA PUERTA. LUEGO POR ESCRITURA # 6412 DEL 29 12 77 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 01 78 EN LA MATRICULA 001-0109234.- NOELIA PUERTA PUERTA, VENDIO SU DERECHO DE MITAD A MARIA DINORA PUERTA PUERTA, QUEDANDO ESTA CON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 54 44-127 (201)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 109234

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-11-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1322 del 13-11-1969 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXT.

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

DE: PUERTA PUERTA ELEAZAR DE J.

X

DE: PUERTA PUERTA MARIA DINORA

X

A: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARIA CELINA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002** Fecha: 28-11-1983 Radicación: 0



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

Certificado generado con el Pin No: 2501218611107063527

Nro Matrícula: 01N-5030505

Pagina 2 TURNO: 2025-11943

Impreso el 21 de Enero de 2025 a las 11:07:43 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

Doc: ESCRITURA 1658 del 18-11-1983 NOTARIA 9 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)

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

DE: PUERTA PUERTA MARIA DINORA

X

A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-07-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1640 del 08-06-1990 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: PUERTA DE CASTA/O MARIA DINORA

CC# 29043089

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-1997 Radicación: 1997-14257

Doc: ESCRITURA 531 del 31-03-1997 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: PUERTA DE CASTA/O MARIA DINORA

CC# 29043089

A: CASTA/O PUERTA LINA YASMIN

CC# 66724183

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1997 Radicación: 1997-14257

Doc: ESCRITURA 531 del 31-03-1997 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO

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

DE: PUERTA DE CASTA/O MARIA DINORA

CC# 29043089

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-08-2023 Radicación: 2023-35271

Doc: ESCRITURA 1174 del 28-07-1975 NOTARIA PRIMERA de BELLO

VALOR ACTO: \$15,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ GUTIERREZ MARTHA CELINA

A: PUERTA PUERTA ELEAZAR DE J.

A: PUERTA PUERTA MARIA DINORA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-12-2024 Radicación: 2024-47182

Doc: ESCRITURA 2882 del 22-11-2024 NOTARIA PRIMERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2501218611107063527

Nro Matrícula: 01N-5030505

Pagina 3 TURNO: 2025-11943

Impreso el 21 de Enero de 2025 a las 11:07:43 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO, POR RENUNCIA DE MANERA IRREVOCABLE DE LA USUFRUCTUARIA; POR LO TANTO SE CONSOLIDA EL PLENO DOMINIO EN CABEZA DE LA NUDA PROPIETARIA)

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

DE: PUERTA DE CASTA/O MARIA DINORA

CC# 29043089

A: CASTA/O PUERTA LINA YASMIN

CC# 66724183 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-810 Fecha: 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2021-1861 Fecha: 23-01-2021

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

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-491 Fecha: 27-07-2023

SE EXCLUYE Y DEJA SIN VALIDEZ ESTA ANOTACION, CONFORME A RESOLUCION #105 DEL 12-03-1999. AMPU.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-11943

FECHA: 21-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

9 90 230901 EMVCO



Redeban

FEB 13 2025 13:53:50 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

**BARRIO VILLAHERMOSA ME
CLL 66 39 A 29**

C. UNICO: 3007029489 TER: BBBDZ403

RECIBO: 033963

RRN: 035056

APRO: 216315

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001020440806

VALOR

\$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.


Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique



ARCHIVO: LRCAJA-1020440806
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1020440806
	Hash documento:	ae2f9d2dab
	Fecha creación:	2025-02-20 14:29:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 550363	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.250.136.197 2025-02-20 11:23:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

