



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	26/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CALLE 75B S # 38-05 CLUB RES. FIDELENA PARK PH(SABANETA) PISO 17 TORRE 2 (ET.2), APARTAMENTO 1706, PARQ SENCILLO P 0280 (USO PRIVADO), PISO 4 T.2 (ET.2), CUARTO UTIL U 0351 (USO PRIVADO)
Barrio	La Doctora
Ciudad	Sabaneta
Departamento	Antioquia
Propietario	SERNA ROSAS RAUL ANDRES

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JUAN CAMILO ARAUJO LASSO

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 **SERNA ROSAS RAUL ANDRES** ubicado en la CALLE 75B S # 38-05 CLUB RES. FIDELENA PARK PH(SABANETA) PISO 17 TORRE 2 (ET.2), APARTAMENTO 1706, PARQ SENCILLO P 0280 (USO PRIVADO), PISO 4 T.2 (ET.2), CUARTO UTIL U 0351 (USO PRIVADO) La Doctora, de la ciudad de Sabaneta.

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 \$463,601,550 pesos m/cte (Cuatrocientos sesenta y tres millones seiscientos un mil quinientos cincuenta).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	67.49	M2	\$6,395,000.00	93.10%	\$431,598,550.00
Area Privada	Parqueadero Sencillo	12.55	M2	\$2,072,000.00	5.61%	\$26,003,600.00
Area Privada	Cuarto Útil	2.70	M2	\$2,222,000.00	1.29%	\$5,999,400.00
TOTALES					100%	\$463,601,550

Valor en letras

Cuatrocientos sesenta y tres millones seiscientos un mil quinientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-27 13:40:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	463,601,550.00
Proporcional	0	463,601,550	Valor asegurable	463,601,550
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRHIPO-10752 37127	Propósito	Hipotecario	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	JUAN CAMILO ARAUJO LASSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1075237127	Teléfono	3108524469
Email	kmiloaraujo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SERNA ROSAS RAUL ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80759611	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 75B S # 38-05 CLUB RES. FIDELENA PARK PH(SABANETA) PISO 17 TORRE 2 (ET.2), APARTAMENTO 1706, PARQ SENCILLO P 0280 (USO PRIVADO), PISO 4 T.2 (ET.2), CUARTO UTIL U 0351 (USO PRIVADO)				
Conjunto	CLUB RES. FIDELENA PARK PH				
Ciudad	Sabaneta	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Doctora	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Barrio La Doctora, se encuentran aledaño a Casa de Ejercicios Espirituales Nueva Aurora, y a 900m del centro comercial aves maría.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 45 y se gira en Calle 75B sur vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	17		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	73.17			
AREA PRIVADA	M2	67.49			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.49
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En momento de visita se evidencia que se encuentra en proceso de construcción la torre 3 del proyecto, además en la vía de acceso se evidencian proyectos en construcción y ampliación de la calle 75b sur.				
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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: PBOT Acuerdo 22 2009</p>				

Areas o Documentos

C) CUARTO **ÚTIL NÚMERO U - 0351:** Inmueble ubicado en el PISO 4 de la SEGUNDA ETAPA del CLUB RESIDENCIAL FIDELENA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Municipio de Sabaneta, Antioquia, destinado a almacenamiento de muebles y enseres, con un área **privada** construida aproximada de **2,70 M²** y una altura libre aproximada de 2,30 ML. Su área y linderos está comprendido entre los puntos del 386 al 393 y 386, punto de partida, según Plano PH 04, en escala 1:75, que se protocoliza con el presente reglamento.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). **001-1470582, 001-1470717 y 001-1470821**, y la cédula catastral número 63110010100001000090000000000, correspondiente al inmueble de mayor extensión, toda vez que, al momento de otorgamiento del presente Instrumento público, Catastro no ha emitido la resolución que ordene cambios en la ficha catastral del predio mayor.

Areas o Documentos

A) APARTAMENTO NÚMERO **1706:** Inmueble ubicado en el PISO 17 de la SEGUNDA ETAPA del CLUB RESIDENCIAL FIDELENA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Municipio de Sabaneta, Antioquia, destinado a vivienda unifamiliar, con un área construida aproximada de **73,17 M²**, un área **privada** construida aproximada de **67,49 M²**, y una altura libre aproximada de 2,30 ML. Su área y linderos está comprendido entre los puntos del 47 al 95 y 47 punto de partida, según Plano PH 08, en escala 1:75, que se protocoliza con el presente reglamento.

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2503071497110091425

Nro Matrícula: 001-1470717

Página 1 TURNO: 2025-107256

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 03:40:19 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANETA VEREDA: SABANETA

FECHA APERTURA: 23-05-2023 RADICACIÓN: 2023-29911 CON: ESCRITURA DE: 05-05-2023

CODIGO CATASTRAL: ADZ0010JHCFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 4 T.2 (ET.2), PARQ SENCILLO P 0280 CON AREA DE 12.55 M2 PRIVADA CONSTRUIDA. CON COEFICIENTE DE 0.0080%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1024 DE FECHA 03-05-2023 EN NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2503079848110091426

Nro Matrícula: 001-1470821

Página 1 TURNO: 2025-107257

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 03:40:19 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANETA VEREDA: SABANETA

FECHA APERTURA: 23-05-2023 RADICACIÓN: 2023-29911 CON: ESCRITURA DE: 05-05-2023

CODIGO CATASTRAL: ADZ0010JBKECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 4 T.2 (ET.2), CUARTO UTIL U 0351 CON AREA DE 2.70 M2 PRIVADA CONSTRUIDA. CON COEFICIENTE DE 0.0020%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1024 DE FECHA 03-05-2023 EN NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2503062158110034074

Nro Matrícula: 001-1470582

Página 1 TURNO: 2025-105756

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 08:54:16 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SABANETA VEREDA: SABANETA

FECHA APERTURA: 23-05-2023 RADICACIÓN: 2023-29911 CON: ESCRITURA DE: 05-05-2023

CODIGO CATASTRAL: ADZ0010JOFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 17 TORRE 2 (ET.2), APARTAMENTO 1706 CON AREA DE CONSTRUIDA 73.17 M², PRIVADA CONSTRUIDA 67.49 M². CON COEFICIENTE DE 0.4270%
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1024
DE FECHA 03-05-2023 EN NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Areas o Documentos

B) PARQUEADERO SENCILLO NÚMERO P - 0280: Inmueble ubicado en el PISO 4 de la SEGUNDA ETAPA del CLUB RESIDENCIAL FIDELENA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Municipio de Sabaneta, Antioquia, destinado al estacionamiento de un (1) vehículo, con un área privada construida aproximada de 12,55 M² y una altura libre aproximada de 2,30 ML. Su área y linderos está comprendido entre los puntos del 241 al 248 y 241, punto de partida.

8

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



A008012707

según Plano PH 04, en escala 1:75, que se protocoliza con el presente reglamento.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3009	EscrituraDePropiedad	18/11/2023	3	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-1470582	06/03/2025	0.4270%	ADZ0010JOFB	Apartamento
001-1470717	07/03/2025	0.0080%	ADZ0010JHCF	Parqueadero
001-1470821	07/03/2025	0.0020%	ADZ0010JBKE	Cuarto Útil

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación 006, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
P 0280	Privado	001-1470717	12.55	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
U 0351	Privado	001-1470821	2.70

Observación

A el inmueble le corresponde los usos privados de un parqueadero sencillo y un cuarto útil.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO****Sector****Inmueble****Sector**

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

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

Escritura de Propiedad Horizontal	1024	Fecha escritura	03/05/2023
--	------	------------------------	------------

Notaría escritura	3		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	347000	Total unidades	390	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	26	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1024, Fecha escritura: 03/05/2023, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 347000, Total unidades: 390, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 26, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. Skatepark: 1. En momento de inspección técnica la constructora se encuentra en proceso construcción y no permite el acceso a las zonas comunes de piscina, sauna, juegos infantiles, y skatepark que se evidencian terminadas, pero se les toma registro desde piso alto. Y manifiestan que las zonas comunes en su totalidad se entregaran cuando se termine la torre 3.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin InformaciÃ³n.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

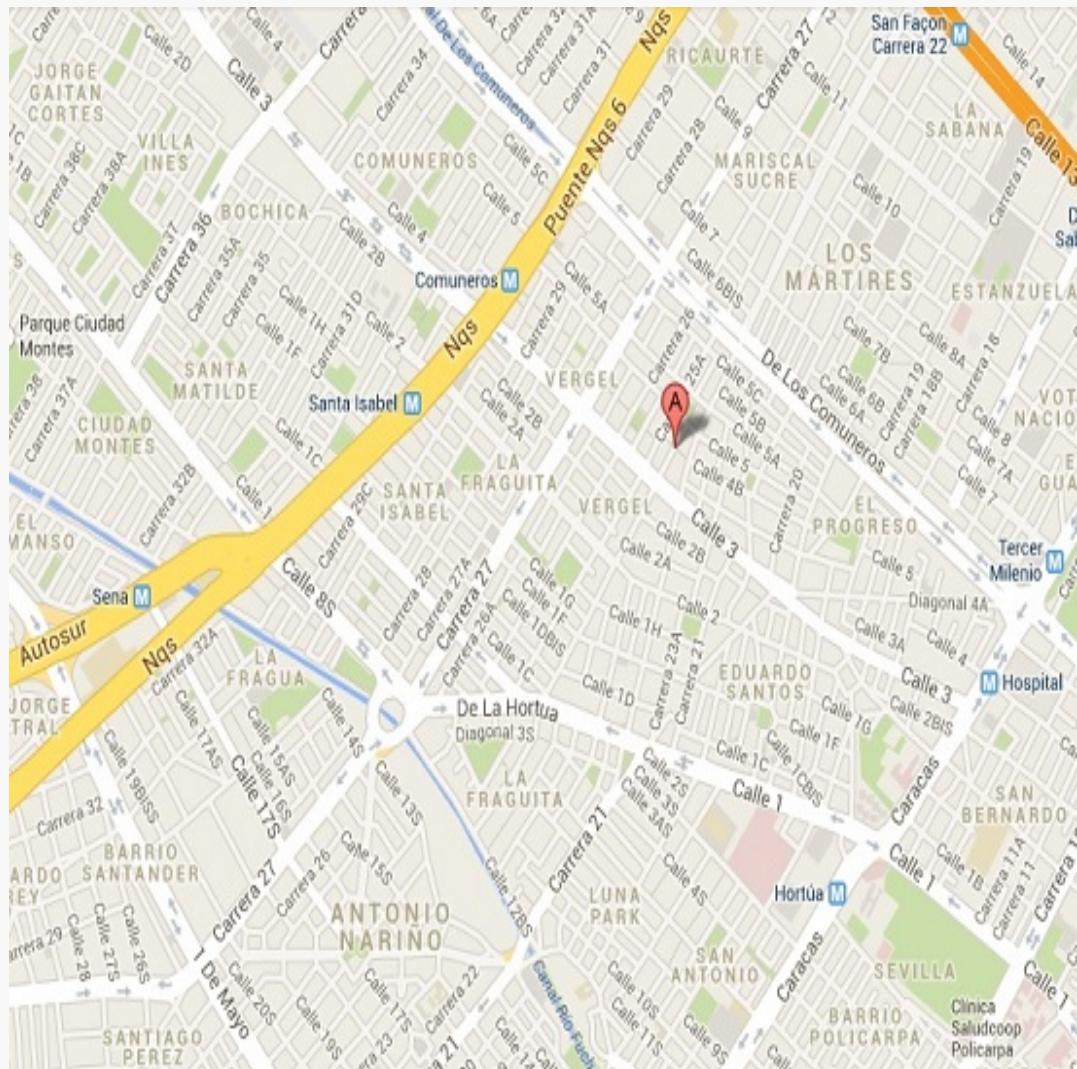
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Pisos en Cerámica, Paredes y Cubierta con Estuco y Pintura, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos tipo con mueble en madera, zona húmeda con división en vidrio templado, Cocina integral con extractor y horno, mesón en Quarzo, barra americana, y muebles en madera. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	---

Dirección:

CALLE 75B S # 38-05 CLUB RES. FIDELENA PARK PH(SABANETA) PISO 17 TORRE 2 (ET.2), APARTAMENTO 1706, PARQ SENCILLO P 0280 (USO PRIVADO), PISO 4 T.2 (ET.2), CUARTO UTIL U 0351 (USO PRIVADO) | La Doctora | Sabaneta | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.14234680183547
GEOGRAFICAS : 6° 8' 32.4492''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.61579674747426
GEOGRAFICAS : 75° 36' 56.8692''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	FIDELENA PARK PH	8	\$530,000,000	0.97	\$514,100,000	1	\$26,000,000	1	\$6,000,000	\$6,026,250.00	315 5427060
2	FIDELENA PARK PH	13	\$550,000,000	0.97	\$533,500,000	1	\$26,000,000	1	\$6,000,000	\$6,268,750.00	315 5427060
3	FIDELENA PARK PH	15	\$582,400,000	0.97	\$564,928,000	1	\$26,000,000	1	\$6,000,000	\$6,344,380.95	316 139 4444
4	CLL 75sur # 35-06 -Century	18	\$430,000,000	0.97	\$417,100,000	1	\$26,000,000	1	\$6,000,000	\$6,637,366.43	301 5513657
Del inmueble		17		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2		80	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$6,327,562.50
2	2		80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,268,750.00
3	2		84.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,344,380.95
4	2		58.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,637,366.43
2 aÑos										
								PROMEDIO	\$6,394,514.97	
								DESV. STANDAR	\$165,115.83	
								COEF. VARIACION	2.58%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,559,630.80	TOTAL	\$442,709,482.73
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,229,399.14	TOTAL	\$420,422,147.92
VALOR TOTAL	\$431,598,550.00			

Observaciones:

Se homologa la oferta numero por nivel de piso al encontrarse inferior del inmueble objeto de tasación.

Enlaces:

1.-[En sitio](#)2.-[En sitio](#)3.-<https://www.informeinmobiliario.com/apartamentos-venta-sabaneta-la-doctora/proyecto/522>4.-<https://www.fincaraz.com.co/departamento-en-venta/191585074>

Plano



Apto. Tipo 6

Área Total
Construida: **73,17 m²**

Área Construida:
68,50 m²

Área Privada:
67,49 m²

Área Construida
Balcón: **4,67 m²**

- 1 alcoba ppal.
- 2 alcobas auxiliares
- 2 baños
- Zona de ropas
- Balcón
- Estudio
- Zona social
- Cocina abierta



*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final terminado.

75

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



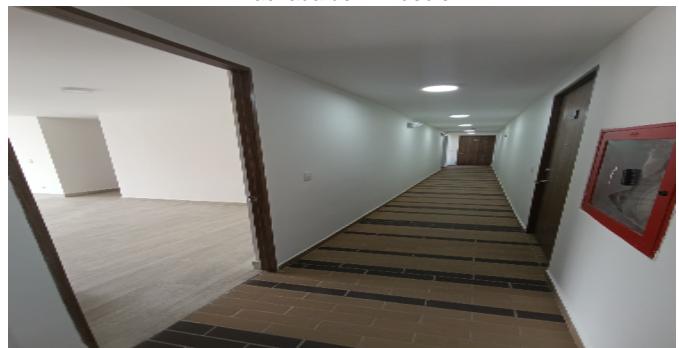
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



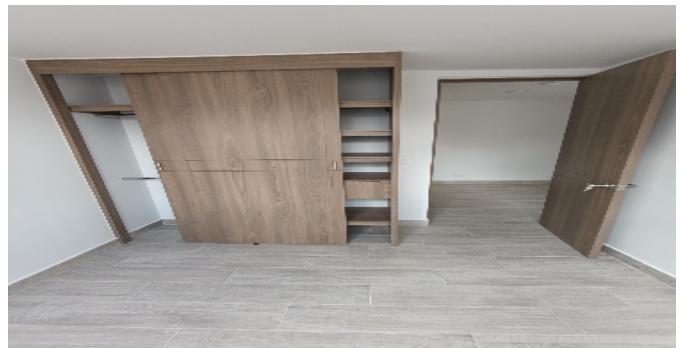
Habitación 2



Habitación 3



Closest 2

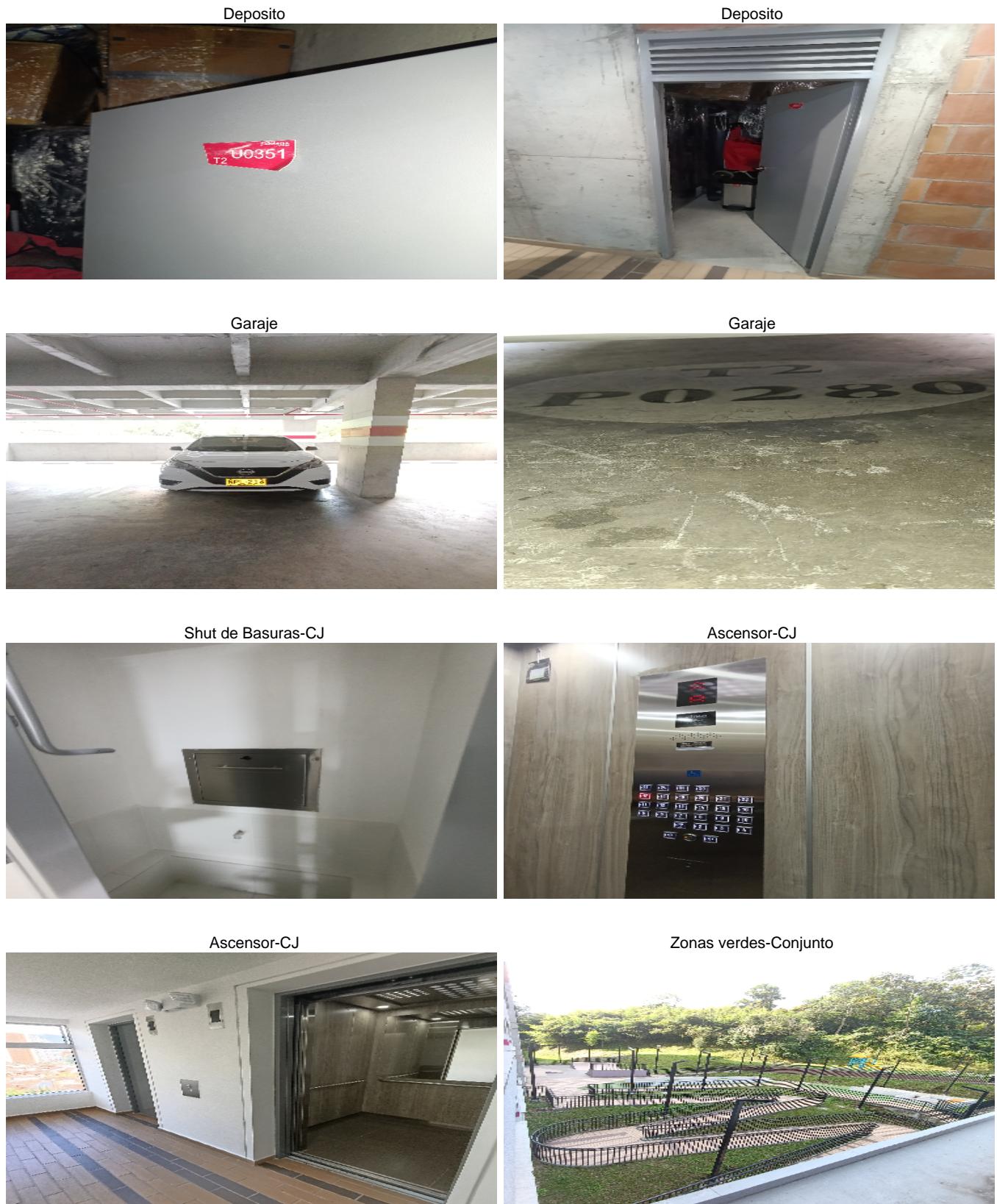


Closest 3



Baño Social 1





Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



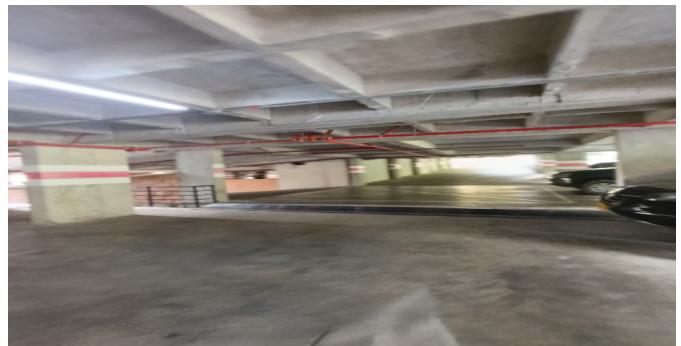
Piscinas-CJ



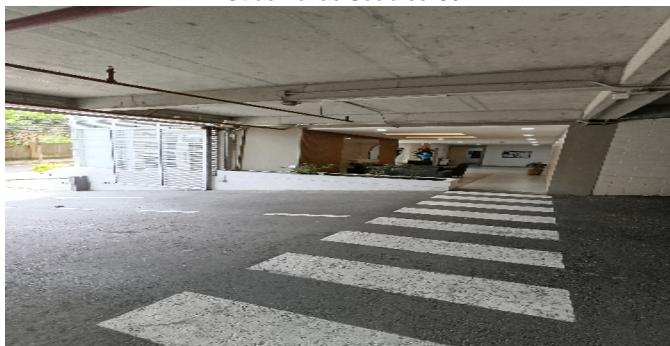
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN 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.

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.

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, 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 LRHIPO-1075237127



PIN de Validación: b9d10b15



<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 AVAL-1299 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
28 Dic 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9d10b15



<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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



BIN de Valdésia: b2d10b15



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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9 d10 b15

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal

Página 3 de 3