



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/08/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402, CALLE 39 # 92A - 25 INT 99020 (USO PRIVADO)		
Barrio	Santa Monica		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	HERRERA JIMENEZ OMAR ALBERTO		

Oficina: CI 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: ANGY LORENA YANEZ PADILLA

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 **HERRERA JIMENEZ OMAR ALBERTO** ubicado en la CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402, CALLE 39 # 92A - 25 INT 99020 (USO PRIVADO) Santa Monica, 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 \$445,712,270 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y cinco millones setecientos doce mil doscientos setenta).

Atentamente,


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	93.89	M2	\$4,449,000.00	93.72%	\$417,716,610.00
Area Privada	Parqueadero Sencillo	11.66	M2	\$2,401,000.00	6.28%	\$27,995,660.00
TOTALES					100%	\$445,712,270
Valor en letras Cuatrocientos cuarenta y cinco millones setecientos doce mil doscientos setenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-11 11:12:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	445,712,270.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	445,712,270
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1067923332	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	ANGY LORENA YANEZ PADILLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1067923332	Teléfono	3208357320
Email	angy.yanez@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	HERRERA JIMENEZ OMAR ALBERTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70044135	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402, CALLE 39 # 92A - 25 INT 99020 (USO PRIVADO)				
Conjunto	URBANIZACION LA ALBORADA				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Santa Monica	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 39 y Carrera 92A, que se encuentran urbanizadas, con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público.</p> <p>Distribución del inmueble: El inmueble se distribuye en 1 con Sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, hall-estar, 3 alcobas, 2 con closet y la principal con vestier y baño privado.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>Sin embargo, en momento de inspección no se permitió el acceso a la zona donde se encuentran los contadores de Energía y Gas, teniendo en cuenta que la persona de servicios varios que es la autorizada y tiene las llaves no se encontraba. Por ende solo se suministra el registro del contador de acueducto.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de 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 ; 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.																																		
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>93.89</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>PQ 21.450.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>93.89</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>93.88</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>93.89</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	93.89	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	PQ 21.450.000	AREA PRIVADA	M2	93.89				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	93.89
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	93.89	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	PQ 21.450.000																														
AREA PRIVADA	M2	93.89																																	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	93.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	93.89																														
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																		
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:	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 Acuerdo 048 de 2014.																																		

Areas o Documentos

República de Colombia

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-461033 / **CÓDIGO** 050010104120800100001901040002
UBICACIÓN 001-461020 / **CATASTRAL** 050010104120800100001901990020

MUNICIPIO MEDELLÍN **VEREDA**

URBANO X **NOMBRE O DIRECCIÓN**
RURAL INT. 0402 CALLE 39 No. 92A-25
INT. 99020 CALLE 39 No. 92A-25

CLASE **NÚMERO** **FECHA** **OFICINA DE ORIGEN** **CIUDAD**
ESCRITURA 354 15/03/16 NOTARIA QUINTA (5ª) MEDELLÍN

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO
CÓDIGO **ESPECIFICACIÓN** **VALOR DEL ACTO**
REGISTRAL 0125 COMPRAVENTA \$96.001.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO **IDENTIFICACIÓN**
LUIS JAVIER LONDOÑO MONTOYA 71.641.345
OMAR ALBERTO HERRERA JIMÉNEZ 70.044.135

Areas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508045004118790512 **Nro Matrícula: 001-461020**

Pagina 1 TURNO: 2025-341359

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 08:49:50 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 16-03-1987 RADICACIÓN: 87-10362 CON: DOCUMENTO DE: 16-03-1987
CODIGO CATASTRAL: AAB00235JKFCOD CATASTRAL ANT: 050010104120800100001901990020
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
EN ESCRITURA NO. 264 DEL 4 DE FEBRERO DE 1987, DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN. **AREA 11.66 M2** SEGUN ANOTACION 009 VER DIRECCION ACTUALIZADA

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIO: EDIFICADORA COLOMBIANA LIMITADA EDIFICOL LTDA., EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES SOBRE RELOTEO ASI:1.- UN LOTE MAYOR POR COMPRA A CARLOS OCHOA URIBE Y AMPARO MEJIA DE OCHOA, POR ESCRITURA # 2300 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.973, DE LA NOTARIA B. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O. EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0043452 ADQUIRIERON LOS TRADENTES NOMBRADOS EN EL APARTE ANTERIOR EN 4 PORCIONES O LOTES POR COMPRA A RAMON GIRALDO CEBALLOS POR ESCRITURA # 1089 DE 1.959, O SEA ANTES DE LOS VEINTE A/O.S.2. OTRO LOTE POR ADJUDICACION EN EL RAMATE PROFERIDO POR EL JUEZ 13. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.974, REGISTRADO EL AUTO APROBATORIO EL 10 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-062741.- DICHO REMATE FUE CONTRA LA SUCESION DE FRANCISCO ELADIO SALDARRIAGA CORREA, ADQUIRIO EL CAUSANTE FRANCISCO SALDARRIAGA CORREA, EN COMUNIDAD CON LUCIA BURGOS DE SALDARRIAGA, EN MAYOR EXTENSION POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/O.S QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO (1.925 Y 28).PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 176 DE 17 DE FEBRERO DE 1.981 DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE MARZO DEL MISMO A/O EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-0247515 Y 16 EDIFICADORA COLOMBIANA LIMITADA "EDIFICOL LTDA", SOMETIO EL PREDIO MAYOR CORRESPONDIENTE AL MENCIONADO RELOTEO LOS FOLIOS DE MATRICULAS AQUI EXPRESADOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
4) CALLE 39 # 92A - 25 INT 99020 (DIRECCION CATASTRAL)
3) CALLE 39 # 92A - 25 INT. 9920 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 39 # 92A - 25 INT. 99020 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 39 92 A 25URBANIZACION LA ALBORADA PARQUEADERO NO. 20 SOTANO BLOQUE D

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: 2508043703118790513
Pagina 1 TURNO: 2025-341360

Nro Matricula: 001-461033

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 08:49:51 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 16-03-1987 RADICACION: 87-10362 CON: DOCUMENTO DE: 16-03-1987
CODIGO CATASTRAL: AAB0023SJZFCOD CATASTRAL ANT: 050010104120800100001901040002
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
EN ESCRITURA NO. 264 DEL 4 DE FEBRERO DE 1987, DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN. AREA 93.89 M2. SEGUN ANOTACION 010 VER
NOMENCLATURA ACTUALIZADA.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRO: EDIFICADORA COLOMBIANA LIMITADA EDIFICOL LTDA., EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES SOBRE RELOTEO ASI:1.- UN LOTE
MAYOR POR COMPRA A CARLOS OCHOA URIBE Y AMPARO MEJIA DE OCHOA, POR ESCRITURA # 2300 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.973, DE LA
NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0043452. ADQUIRIERON LOS
TRADENTES NOMBRADOS EN EL APARTE ANTERIOR EN 4 PORCIONES O LOTES POR COMPRA A RAMON GIRALDO CEBALLOS POR ESCRITURA #
1089 DE 1.959, O SEA ANTES DE LOS VEINTE A/O.S.2. OTRO LOTE POR ADJUDICACION EN EL RAMATE PROFERIDO POR EL JUEZ 13. CIVIL DEL
CTO. DE MEDELLIN EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.974, REGISTRADO EL AUTO APROBATORIO EL 10 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE
MATRICULA INMOBILIARIA 001-062741.- DICHO REMATE FUE CONTRA LA SUCESION DE FRANCISCO ELADIO SALDARRIAGA CORREA. ADQUIRIO EL
CAUSANTE FRANCISCO SALDARRIAGA CORREA, EN COMUNIDAD CON LUCIA BURGOS DE SALDARRIAGA, EN MAYOR EXTENSION POR TITULO
ANTERIOR A LOS VEINTE A/O.S QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO (1.925 Y 28). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 176 DE 17 DE FEBRERO DE 1.981
DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE MARZO DEL MISMO A/O EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-0247515 Y 16
EDIFICADORA COLOMBIANA LIMITADA "EDIFICOL LTDA", SOMETIO EL PREDIO MAYOR CORRESPONDIENTE AL MENCIONADO RELOTEO LOS
FOLIOS DE MATRICULAS AQUI EXPRESADOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402 DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 39 92 A 25URBANIZACION LA ALBORADA APARTAMENTO NO. 402 BLOQUE D

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
354	EscrituraDePropiedad	15/03/2016	5	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-461033	04/08/2025		0500101041208001 00001901040002	Apartamento
001-461020	04/08/2025		0500101041208001 00001901990020	Parqueadero
Observación	Cabe resaltar que la Escritura suministrada no registra área privada de los inmuebles. El impuesto predial solo registra el valor catastral del parqueadero.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
99020	Privado	001-461020	11.66	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1
Observación	El inmueble objeto de avalúo, cuenta con un garaje sencillo de uso privado y se encuentre registrado en los documentos suministrados.								

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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
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	264		Fecha escritura	04/02/1987	
Notaria escritura	11		Ciudad escritura	Medellán	
Valor administración	23200	Total unidades	64	Terraza comunal	Si

Ubicación	Interior	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 264, Fecha escritura: 04/02/1987, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 23200, Total unidades: 64, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

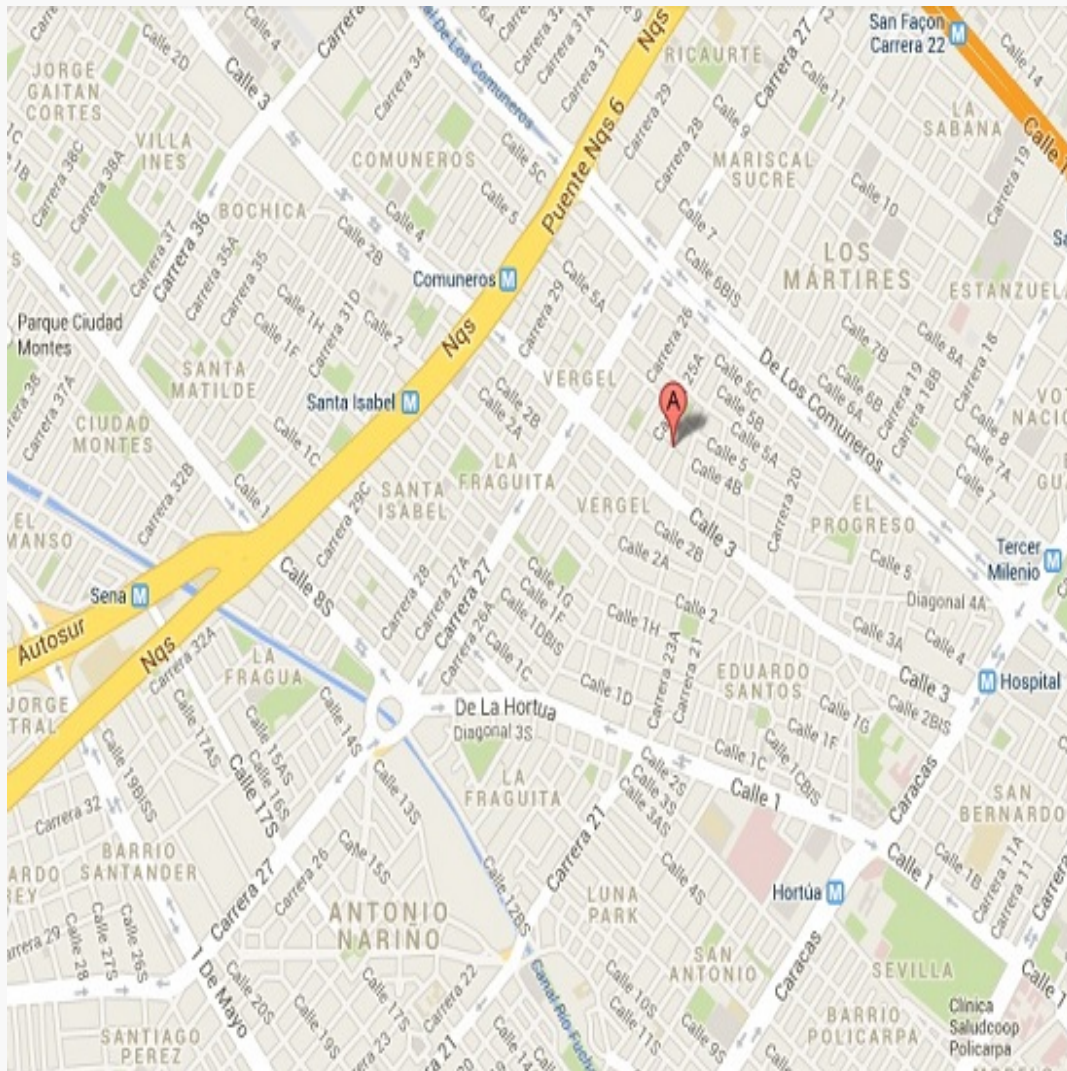
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pavimento y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 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 en pañete y pintura, cubierta en teja de barro y madera, baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con en vidrio templado, cocina sencilla, sin extractor ni horno, mesón en aluminio, muebles en madera. El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación.							

Dirección: CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402, CALLE 39 # 92A - 25 INT 99020 (USO PRIVADO) | Santa Monica | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.251717739144179

GEOGRAFICAS : 6° 15' 6.1848''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.61183049561899

GEOGRAFICAS : 75° 36' 42.5874''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URB LA ALBORADA	1	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	1	\$28,000,000	0	\$	\$4,558,525.93	(604) 444-98-98
2	URB LA ALBORADA	2	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	1	\$28,000,000	0	\$	\$4,760,890.40	(604) 4448554
3	LA AMERICA	3	\$356,000,000	0.95	\$338,200,000	0	\$	0	\$	\$4,509,333.33	(604) 4140303
4	LA AMERICA - DANUBIO	1	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$28,000,000	0	\$	\$4,029,661.02	(604) 2506000
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	38		93.89	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$4,421,770.15
2	38		93.89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,760,890.40
3	35		75	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,509,333.33
4	35		118	1.0	1.0	0.97	1.0	1.05	1.02	\$4,104,209.75
	38 años									
									PROMEDIO	\$4,449,050.91
									DESV. STANDAR	\$271,131.89
									COEF. VARIACION	6.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,720,182.80	TOTAL	\$443,177,962.73
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,177,919.02	TOTAL	\$392,264,816.68
VALOR TOTAL	\$417,716,610.00			

Observaciones:
Se homogeneizan las ofertas 1 y 4 por nivel de piso, y se premia la oferta 4 al encontrarse en un entorno un poco inferior.
Enlaces:
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-medellin/192516396 2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-santa-monica-medellin/192347880 3- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-la-america-medellin/191604550 4- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-calasanz-medellin/191408812

Plano



CALLE 39 # 92A - 25 INT. 0402
URBANIZACION LA ALBORADA
Área Privada Registrada: 93.89 Mts2

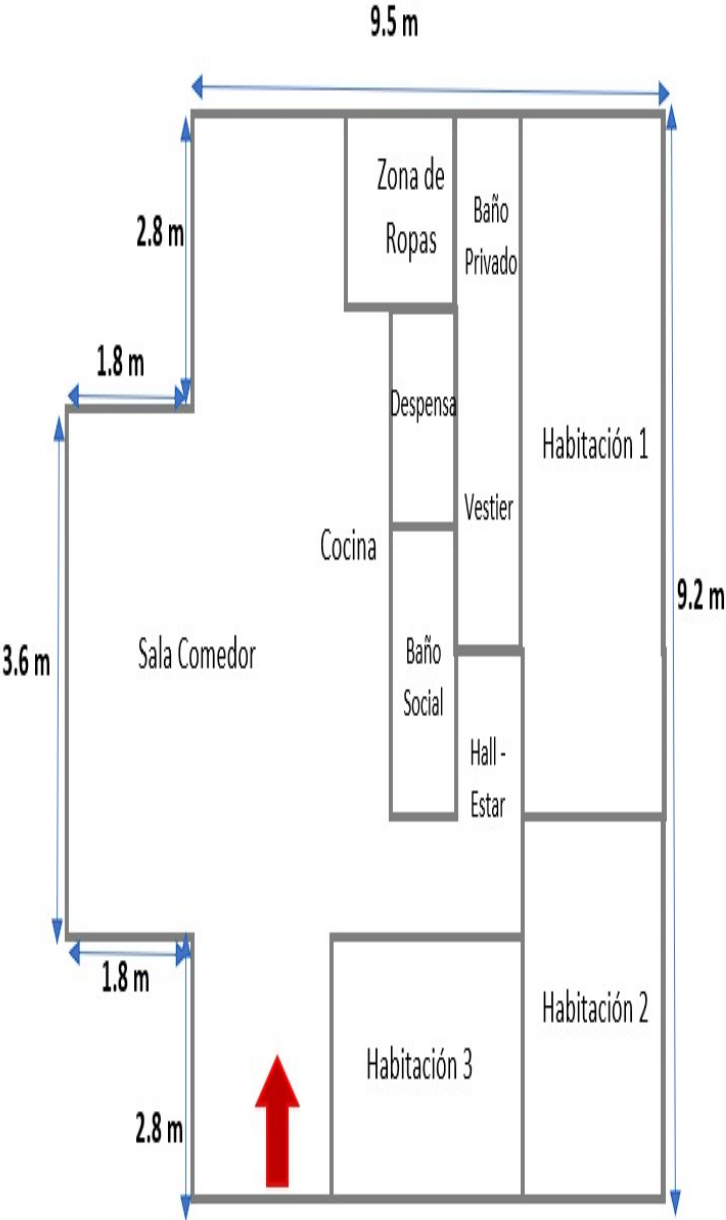


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia

**NO SE
ENCONTRABA
LA PERSONA
CON LAS
LLAVES PARA
ACCEDER**

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas

**NO SE
ENCONTRABA
LA PERSONA
CON LAS
LLAVES PARA
ACCEDER**

Fachada del Inmueble



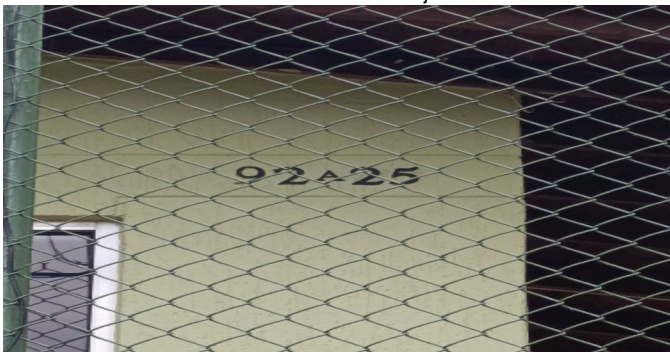
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Citofono



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Escalera común - CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas 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 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-1067923332



PIN de Validación: b26f0ab4



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

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

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



PIN de Validación: b26f0ab4



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: 30 14 48 00 29
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 Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b26f0ab4



PIN de Validación: b26f0sb4



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1067923332 M.I.: 001-461020