



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1035302987

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE MIGUEL ARIAS MANCO
NIT / C.C CLIENTE	1035302987
DIRECCIÓN	CALLE 99D # 74B-96 SEGUNDO PISO
	VIVIENDA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Doce de Octubre - Pedregal
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/08/2025
FECHA INFORME	20/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIANA JANETH ORTIZ ZAPATA y OTROS				
NUM. ESCRITURA	917 EscrituraPH	NOTARIA	28	FECHA	28/05/2025
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	Sin información				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION C3-0350 DEL 07-03-2025 CURADURIA URBANA 3 DE MEDELLIN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ORTIZ ZAPATA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	51.70%				

M. INMOB.	N°
01N-5568042	Segundo Piso Vivienda

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la Carrera 76 que se encuentra con pavimento, andenes, sardineles, alumbrado público y se gira en Calle 99D que es solo de acceso peatonal, mediante escaleras y andén.  
Distribución del inmueble: sala-comedor, cocina, baño social, zona de ropas y 3 alcobas.  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
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	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,334,715

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,334,715

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G.  
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-19 08:40:00

Kelly Johanna Gallo Ramirez  
KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ  
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-19 22:56:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 048 de 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.28	AVALUO	PESOS	S.I.
AREA PRIVADA	M2	62.28	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.35			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.3	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.28
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.4	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 99D # 74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA | Doce de Octubre - Pedregal | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 917, fecha: 28/05/2025, Notaría: 28 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	NO
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	64	Año de Construcción	1989
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	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		Según los propietarios el inmueble fue construido en el año 1989 y concuerda con la fecha de la tapa del contador de acueducto, esta aclaración se hace, ya que la fecha de la constitución de propiedad horizontal es del año 2025.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	62.28	M2	\$2,431,474.00	97.49%	\$151,432,200.72
Area Privada Libre	Patio	5.35	M2	\$729,442.00	2.51%	\$3,902,514.70
TOTALES					100%	\$155,334,715
Valor en letras			Ciento cincuenta y cinco millones trescientos treinta y cuatro mil setecientos quince Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$155,334,715

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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

**Distribución del inmueble:** sala-comedor, cocina, baño social, zona de ropas y 3 alcobas. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Jurídica:** Se recomienda realizar la corrección del área libre registrada en el certificado de tradición, ya que es diferente a la registrada en la Escritura Pública y a la medición en sitio.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 917, Fecha escritura: 28/05/2025, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble cuenta con 3 habitaciones en comparación a los documentos que describe 2 habitaciones, sin embargo, el área medida en sitio es similar a los documentos.

**Acabados:** Pisos en cerámica, paredes en pañete y pintura, cubierta en teja de fibrocemento, se evidencian filtraciones de agua y deterioro en la pintura de las tejas, baño con pisos y muros en cerámica, sin lavamanos, zona húmeda sin división, cocina sencilla, sin extractor ni horno, mesón en aluminio y concreto, mueble superior en madera. El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación, pero se recomienda realizar mantenimiento en su techo, por posibles filtraciones.

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	Doce de Octubre - Tejelo,	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,538,793.10	
2	Doce de Octubre	1	\$173,000,000	0.95	\$164,350,000	0	\$	0	\$	\$2,490,151.52	
3	Doce de Octubre	3	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	0	\$	0	\$	\$2,400,537.63	
4	Doce de Octubre - Castilla	2	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	0	\$	0	\$	\$2,521,604.94	
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		58	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,462,629.31
2	30		66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,490,151.52
3	30		93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,400,537.63
4	15		81	0.97	0.97	1.0	1.0	1.0	0.94	\$2,372,578.09
36 años										
									PROMEDIO	\$2,431,474.14
									DESV. STANDAR	\$54,281.65
									COEF. VARIACION	2.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,485,755.79	TOTAL	\$154,812,870.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,377,192.49	TOTAL	\$148,051,548.25
VALOR TOTAL	\$151,432,200.72			

Observaciones:  
Se aplica factor de homogeneización a las ofertas No. 1 y 4 por acabados, dado que se encuentran con cocina y baño superior en comparación al inmueble valuado.

Enlaces:  
1.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-doce-de-octubre-2-habitaciones-1-banios/20772-M5936957src\\_flow=busqueda-por-mapa&src\\_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src\\_env=ptg](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-doce-de-octubre-2-habitaciones-1-banios/20772-M5936957src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=ptg) 2.-<http://fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-picacho-medellin/192627606> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-doce-de-octubre-medellin/192572351> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-castilla-medellin/191506529>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 99D # 74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA | Doce de Octubre - Pedregal | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.29816039601159

Longitud:-75.5774488548596

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17′ 53.376″

Longitud:75° 34′ 38.8164″

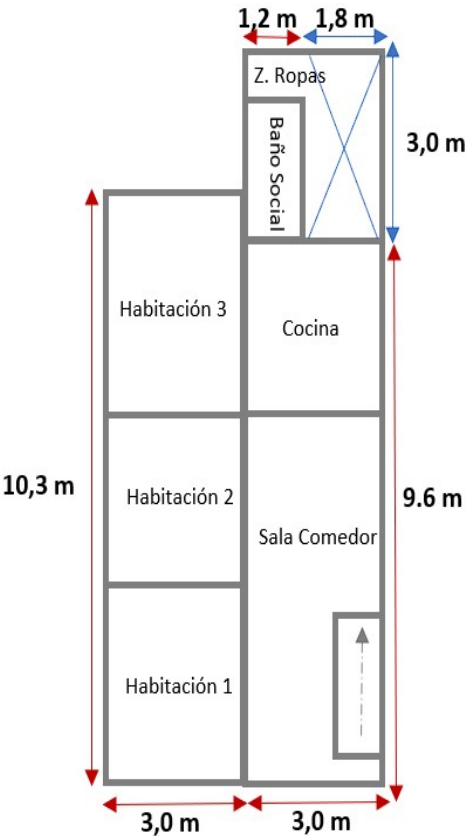


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 99D #74B-96 SEGUNDO PISO  
VIVIENDA EDIFICIO ORTIZ ZAPATA P.H

Área Privada Registrada: 62.28 Mts2  
Área Libre Registrada: 5.35Mts2



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua





## FOTOS: General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



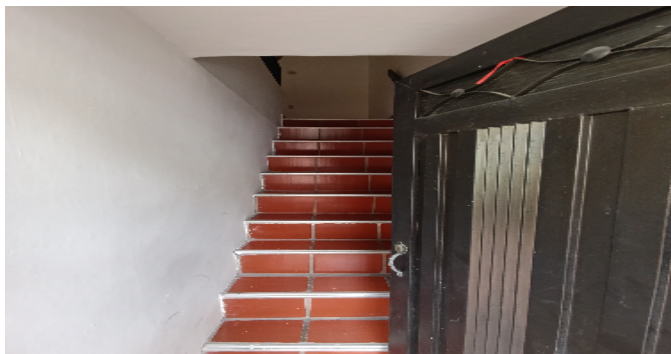
Zona de Ropas





## FOTOS: General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS: General

Cubierta-Techos



Cubierta-Techos






CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

b) **SEGUNDO PISO VIVIENDA CALLE 99D No 74B-96:** Inmueble destinado a vivienda, ubicado en Medellín, que hace parte integrante del EDIFICIO ORTIZ ZAPATA P-H.; con un **área construida de 62.28 metros cuadrados**, de los cuales 4.72 metros cuadrados corresponden a las escalas que conducen del primer piso al segundo piso y **un area libre de 5.35 metros cuadrados (Patio)**. Sus linderos particulares son: POR EL NORTE, con el Lote No 18 de la Manzana 17 de la Urbanización Doce de Octubre, POR EL SUR, con la Calle 99D, POR EL ORIENTE, con la propiedad marcada con el No 74B-92 de la Calle 99D, POR EL OCCIDENTE, con la propiedad marcada con el No 74B-104 de la Calle 99D; POR EL NADIR, con la losa de concreto, suelo de éste y techo del primer piso de este mismo edificio; POR EL CENIT, con losa de dominio común que le sirve de techo a esta unidad y a la vez cubierta general del edificio. -----  
CONSTA DE: 2 Alcobas, cocina, 1 baño, 1 patio, zona de ropas, sala. -----  
**PARÁGRAFO PRIMERO.- Área libre privada.-** Este inmueble tiene un área libre privada con una extensión superficial descubierta, de 5.35 metros cuadrados, caracterizado como patio. -----

Areas o Documentos

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la garantía de lo fe público

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507258003118355463

Nro Matrícula: 01N-5568042

Pagina 1

TURNO: 2025-168285

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:10:36 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 09-07-2025 RADICACIÓN: 2025-24582 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

**SEGUNDO PISO VIVIENDA CON AREA DE 62.28 M2 CONSTRUIDA** (INCLUYE 4.72 M2 DE ESCALAS) 4.72 M2 LIBRE CON COEFICIENTE DE **51.70%**  
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.917 DE FECHA 28-05-2025 EN NOTARIA VEINTIOCHO DE MEDELLIN  
(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SUPERINTENDENCIA

## 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 --- 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.

## 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 SALVEDADE 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-1035302987





PIN de Validación: b26f0ab4



<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

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



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



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](mailto: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: b26l0ab4



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



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-1035302987 M.I.: 01N-5568042



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

Certificado generado con el Pin No: 2507258003118355463

Nro Matrícula: 01N-5568042

Pagina 1 TURNO: 2025-168285

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:10:36 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 09-07-2025 RADICACIÓN: 2025-24582 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SEGUNDO PISO VIVIENDA CON AREA DE 62.28 M2 CONSTRUIDA (INCLUYE 4.72 M2 DE ESCALAS) 4.72 M2 LIBRE CON COEFICIENTE DE 51.70% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.917 DE FECHA 28-05-2025 EN NOTARIA VEINTIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIERON: JENNY ORTIZ ZAPATA, MAGI ORTIZ ZAPATA, DIANA JANETH ORTIZ ZAPATA Y JHON JAIRO ORTIZ ZAPATA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA EDIFICACION POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO, POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO 10% DE MARIA ADIELA ZAPATA DE ORTIZ, SEGUN ESCRITURA 947 DEL 28 DE ABRIL DE 2023 DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 2023 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-39050. \* ADQUIRIERON: JENNY ORTIZ ZAPATA, MAGI ORTIZ ZAPATA, DIANA JANETH ORTIZ ZAPATA Y JHON JAIRO ORTIZ ZAPATA POR RESTITUCION EN FIDEICOMISO 50% DE ADIELA ZAPATA DE ORTIZ, SEGUN ESCRITURA 268 DEL 11 DE FEBRERO DE 2023 DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE MARZO DE 2023 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-39050. \* ADQUIRIO: MARIA ADIELA ZAPATA DE ORTIZ POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO 10% DE HENRY ORTIZ ZAPATA, SEGUN ESCRITURA 1814 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2019 DE LA NOTARIA 24 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE MARZO DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-39050. \* ADQUIRIERON: ADIELA ZAPATA DE ORTIZ, JENNY ORTIZ ZAPATA, MAGI ORTIZ ZAPATA, DIANA JANETH ORTIZ ZAPATA, HENRY ORTIZ ZAPATA Y JHON JAIRO ORTIZ ZAPATA POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MARCO TULIO ORTIZ OLAYA, SEGUN ESCRITURA 3490 DEL 29 DE JULIO DE 2014 DE LA NOTARIA 18 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE AGOSTO DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-39050. \* ADQUIRIERON: MARCO TULIO ORTIZ OLAYA Y ADIELA ZAPATA DE ORTIZ POR COMPRA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN ESCRITURA 1660 DEL 30 DE JULIO DE 1973 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1973 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-39050. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 99D #74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA EDIFICIO ORTIZ ZAPATA P.H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 39050

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-06-2025 Radicación: 2025-24582

Doc: ESCRITURA 917 del 28-05-2025 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507258003118355463**

**Nro Matrícula: 01N-5568042**

Pagina 2 TURNO: 2025-168285

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:10:36 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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ORTIZ ZAPATA DIANA JANETH	CC# 43525721	X
DE: ORTIZ ZAPATA JENNY	CC# 43040195	X
DE: ORTIZ ZAPATA JHON JAIRO	CC# 71588997	X
DE: ORTIZ ZAPATA MAGI	CC# 43434786	X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-168285**

**FECHA: 25-07-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

5:28 p. m.

1.73 K/S Vo LTE 4G

46

## ← Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



❗ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
11 de agosto de 2025 a las 05:28 p. m.

Referencia  
M13864063

¿De dónde salió la plata?  
Disponible

Listo






ARCHIVO: LRCAJA-1035302987  
avalsign.com





### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1035302987
	Hash documento:	9c7afc4a8b
	Fecha creación:	2025-08-19 20:56:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b>  <b>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</b> Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 678793	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 201.233.210.105   2025-08-19 08:40:00	
<b>Visador:</b>  <b>KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ</b> Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 541584	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 190.147.89.13   2025-08-19 22:56:00	



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>