



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano**

QR validez del avalúo

| Fecha del avalúo | Fecha de visita  |
|------------------|--|
|                  | 14/08/2025   |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía        |
| Dirección        | CALLE 99D 74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA ED ORTIZ ZAPATA |
| Barrio           | Doce de Octubre - Pedregal                             |
| Ciudad           | Medellín   |
| Departamento     | Antioquia  |
| Propietario      | ORTIZ ZAPATA DIANA JANETH y OTROS                      |

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JOSE MIGUEL ARIAS MANCO

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 **ORTIZ ZAPATA DIANA JANETH y OTROS** ubicado en la CALLE 99D 74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA ED ORTIZ ZAPATA Doce de Octubre - Pedregal, 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 \$155,302,830 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones trescientos dos mil ochocientos treinta).

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

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área       | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|--------------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada       | Apartamento | 62.28 | M2     | \$2,431,000.00 | 97.49%      | \$151,402,680.00     |
| Area Privada Libre | Patio       | 5.35  | M2     | \$729,000.00   | 2.51%       | \$3,900,150.00       |
| <b>TOTALES</b>     |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$155,302,830</b> |

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones trescientos dos mil ochocientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-19 08:40:00

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

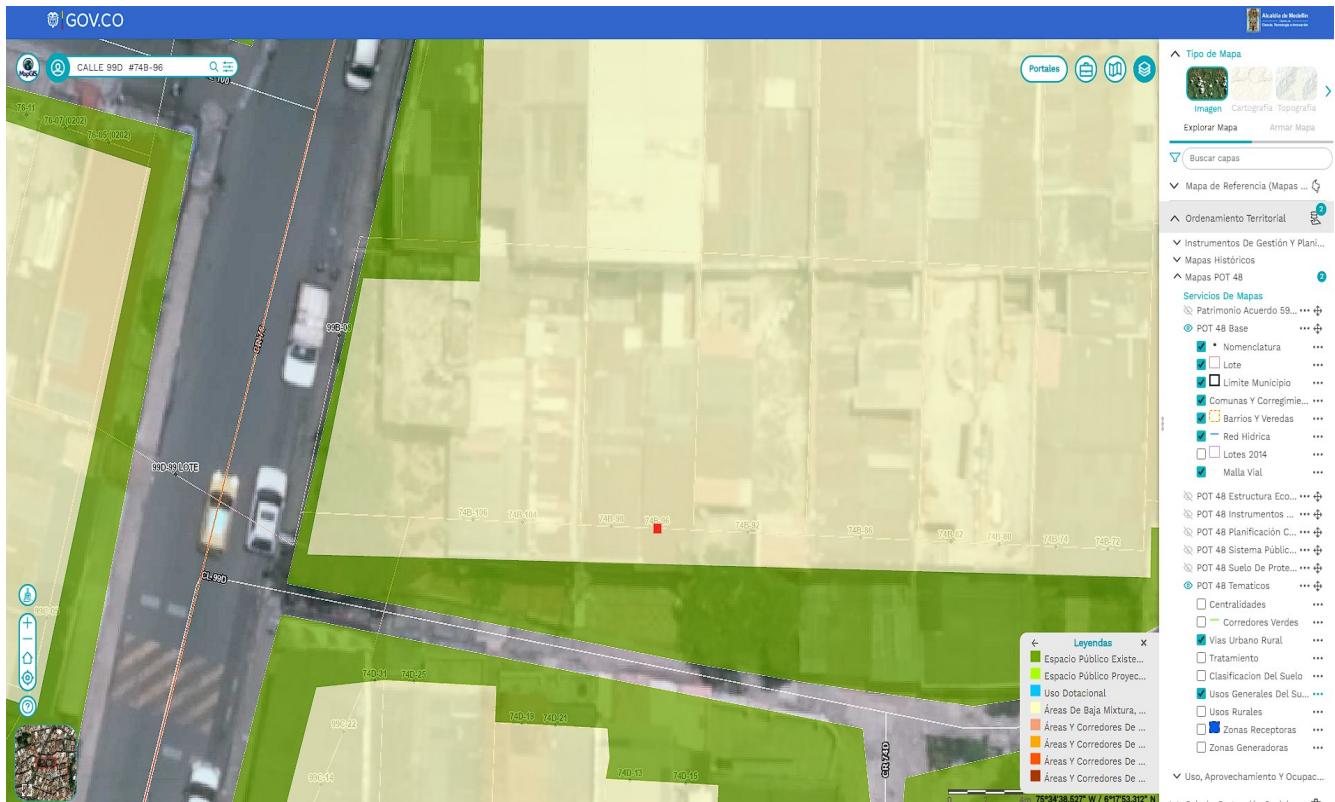
|                      | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| Integral             | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 155,302,830.00 |
| Proporcional         | 0       | 0            | Valor asegurable                 | 155,302,830    |
| % valor proporcional |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |

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

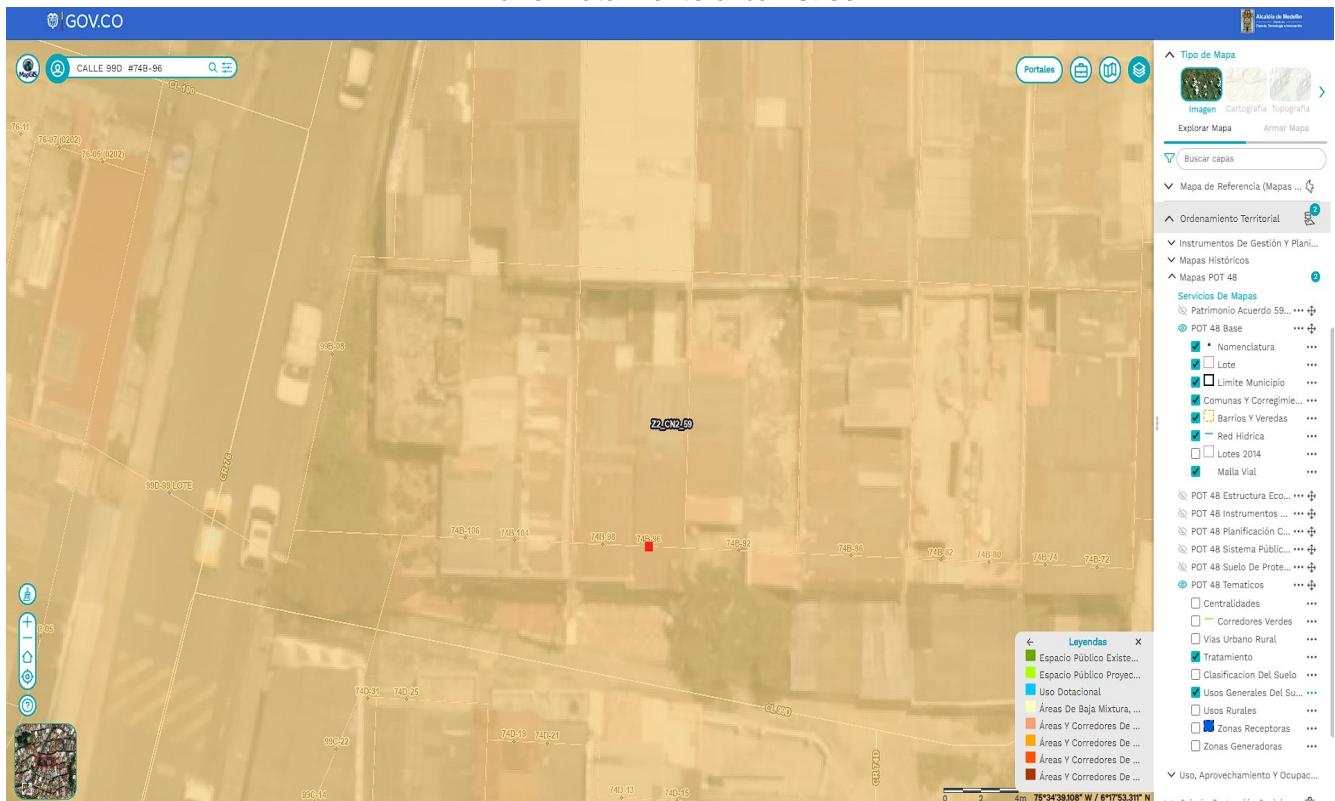
|   |  |                      |                                |                      |                 |
|---|--|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-10353<br>02987  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                    | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de PolicÃa  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7             | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | JOSE MIGUEL ARIAS MANCO  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1035302987                     | <b>Teléfono</b>      | 3206885082      |
| <b>Email</b>                                | jose12manco@gmail.com  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | ORTIZ ZAPATA DIANA JANETH y OTROS  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 43525721                       | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | CALLE 99D 74B-96 SEGUNDO PISO VIVIENDA ED ORTIZ ZAPATA   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | EDIFICIO ORTIZ ZAPATA P.H  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Medellín   | <b>Departamento</b>  | Antioquia                      | <b>Estrato</b>       | 2               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | Doce de Octubre - Pedregal     | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | VIS vivienda de interés Social | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p><b>Al inmueble se llega así:</b> 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.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Acceso mediante escaleras internas, Sala comedor, cocina, baño social, patio y zona de ropas, 3 alcobas.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> |                      |                                |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | 0  | <b>Piso inmueble</b> | 2                      |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | 0  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 62.28                | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    | 91.278.000   |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 62.28                |                        |                          |              |
| AREA LIBRE PRIVADA                     | M2   | 5.35                 |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 63.3                 | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 62.28        |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2   | 5.4                  | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       | 5.35         |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |                      |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 048 de 2014.</p>   |                      |                        |                          |              |

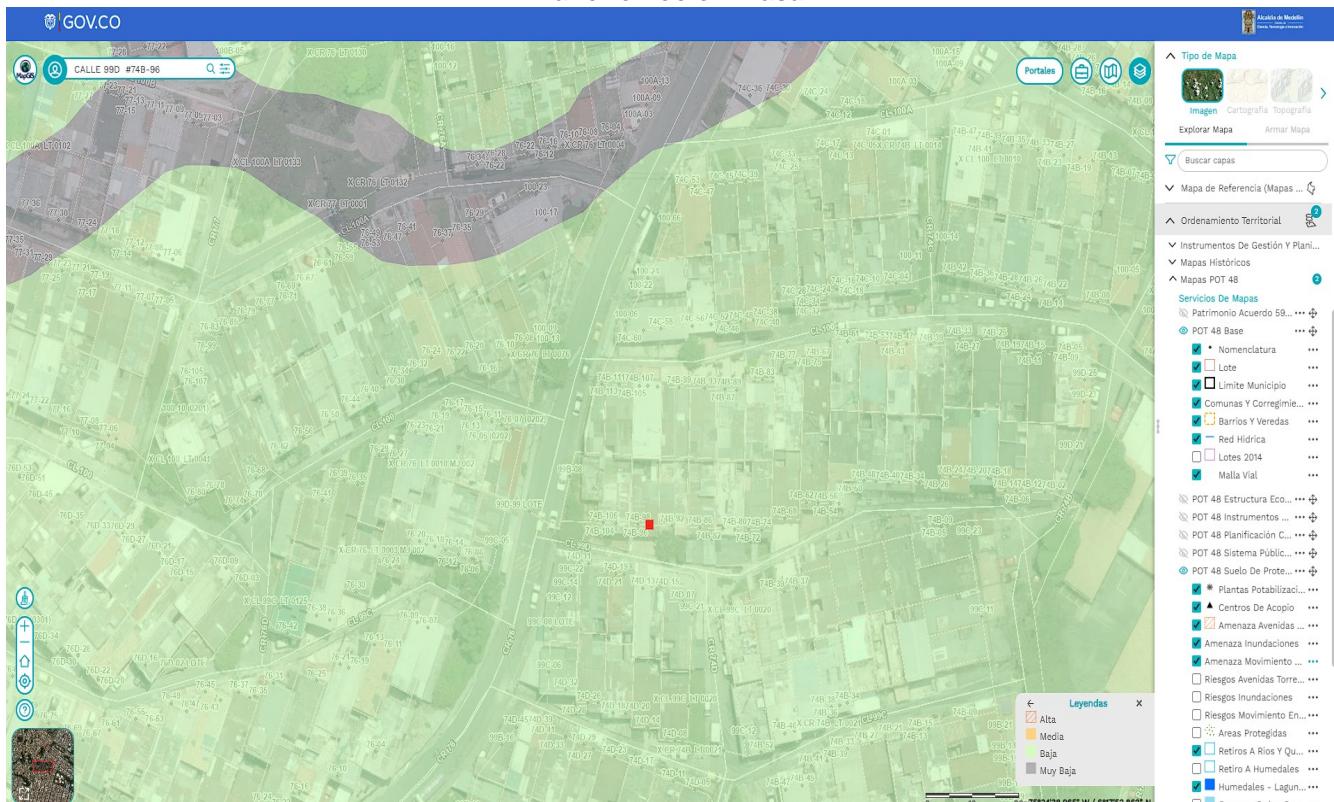
## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Tratamiento urbanístico



### Plano remoción masa



#### 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 ropa, 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 tu vida pública

### 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

Página 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 M<sup>2</sup> CONSTRUIDA (INCLUYE 4.72 M<sup>2</sup> DE ESCALAS) 4.72 M<sup>2</sup> 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

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad   |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 917            | EscrituraDePropiedad | 28/05/2025 | 28      | Medellín |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle     |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 01N-5568042    | 25/07/2025 | 51.70%      |                  | Apartamento |

**Observación**

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.

**Observación**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|                | <b>Sector</b> | <b>Inmueble</b> |              | <b>Sector</b> |
|----------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| Energía        | SI            | SI              | Alumbrado    | SI            |
| Acueducto      | SI            | SI              | Arborizacion | SI            |
| Alcantarillado | SI            | SI              | Alamedas     | NO            |
| Gas            | SI            | SI              | Ciclo rutas  | NO            |

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |           |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media     |
| <b>Estrato</b>          | 2           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Inclinada |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |           |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |            |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector     | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400         | Andenes                    | SI         | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 100-200         | Sardineles                 | SI         | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 100-200         | Vías pavimentadas          | NO         |              |
| Asistencial       | Bueno | mas de 500      | Tipo de vía                | Secundaria |              |
| Escolar           | Bueno | 300-400         |                            |            |              |
| Comercial         | Bueno | 100-200         |                            |            |              |

| IMPACTO AMBIENTAL   |   |        |    |             |    |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | 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 | 917            |                  | Fecha escritura  | 19/08/2025      |    |
| Notaria escritura                 | 28             |                  | Ciudad escritura | Medellín        |    |
| Valor administración              | 0              | Total unidades   | 2                | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Casa Medianera | # Pisos edificio | 2                | Porteria        | No |
| Horario vigilancia                | 0 horas        | Tanque           | No               | Cancha          | No |
| Zonas verdes                      | No             | Shut             | No               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No             | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No             | Bomba            | No               | Gimnasio        | No |

|                    |  | <b>eyectora</b>         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | No | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | No   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sótanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 917, Fecha escritura: 19/08/2025, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                         |    |                        |    |

|                                  |   |                                   |                       |                                |                      |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno   | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | NO                   |
| <b>Material construcción</b>     | adobe   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                    | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | ladrillo a la vista   | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros            | <b>Irregularidad planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |                      |
| <b>Año construcción</b>          | 1989  | <b>Edad Inmueble</b>              | 36 aÑos               | <b>Vida útil</b>               | 70 aÑos              |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada   | <b>%Avance</b>                    | 100                   |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     | Sin InformaciÃ³n.   |                                   |                       |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | <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>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 de este año.</p> |                                   |                       |                                |                      |

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b>    | 3        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

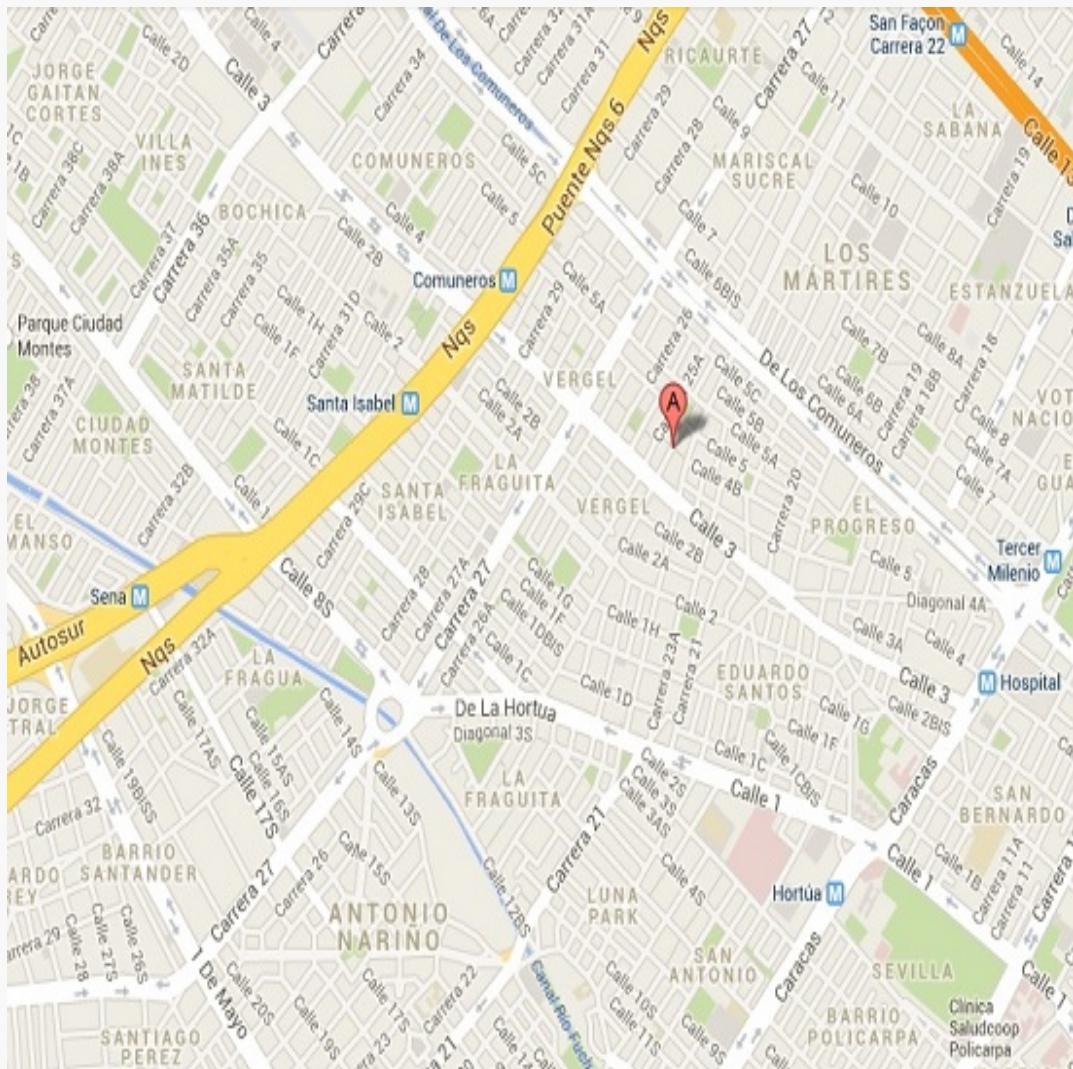
|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

|         | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo    | Muro   | Carpintería |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|----------|--------|-------------|
| Calidad | Normal | Normal  | Normal | Normal | Normal | Sencillo | Normal | Normal      |
| Estado  | Bueno. | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Regular  | Bueno. | Bueno.      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | 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. |
|-------------|--|

**Dirección:**

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.298160396011593

GEOGRAFICAS : 6° 17' 53.376''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.57744885485968

GEOGRAFICAS : 75° 34' 38.8164''

| #                   | 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            | 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 |          |
| <b>Del inmueble</b> |                            | <b>2</b> |               |      |                | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |          |

| # | EDAD       | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | 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<br>años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,431,474.14 |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$54,281.65    |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 2.23%          |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,485,755.79 | <b>TOTAL</b> | \$154,812,870.32 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,377,192.49 | <b>TOTAL</b> | \$148,051,548.25 |
| VALOR TOTAL  | \$151,402,680.00 |                |              |                  |

## Observaciones:

Se homogeneiza la oferta 1 y 4 por acabados teniendo en cuenta que se encuentran con cocina y baño superior.

## Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-apartamento-medellin-doce-de-octubre-2-hab>

2.-<http://fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-picacho-medellin/192627606>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-doce-de-octubre-medellin/192572351>

4.-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-castilla-medellin/191506529>

Plano



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

Área Privada Registrada: 62.28 Mts<sup>2</sup>  
Área Libre Registrada: 5.35Mts<sup>2</sup>

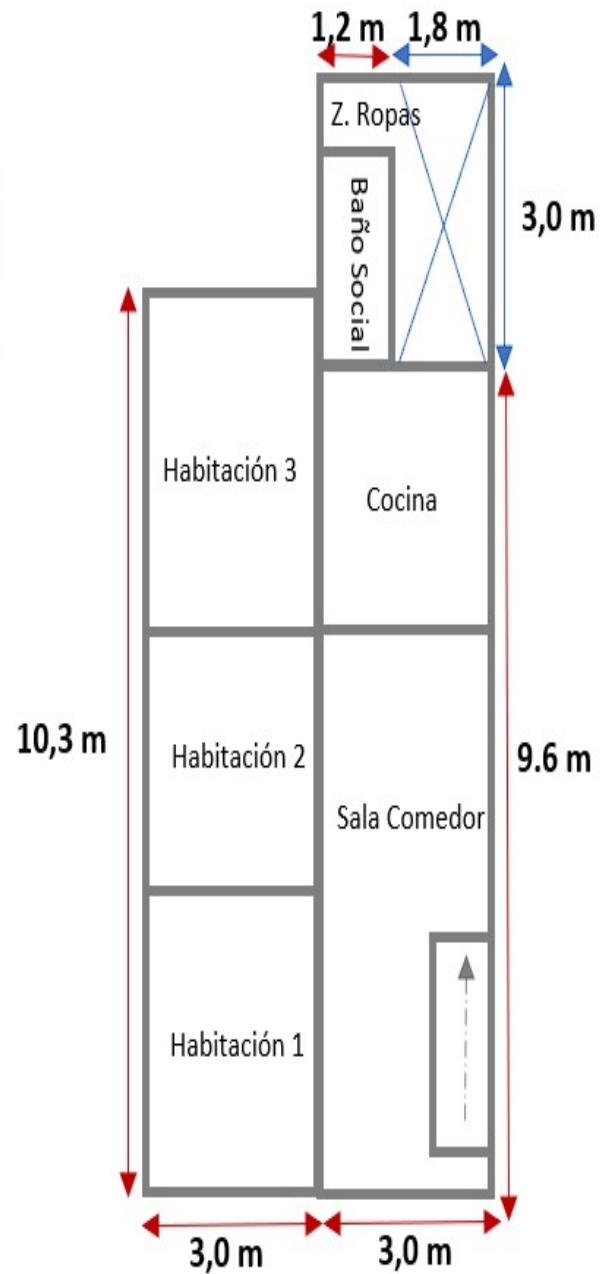


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



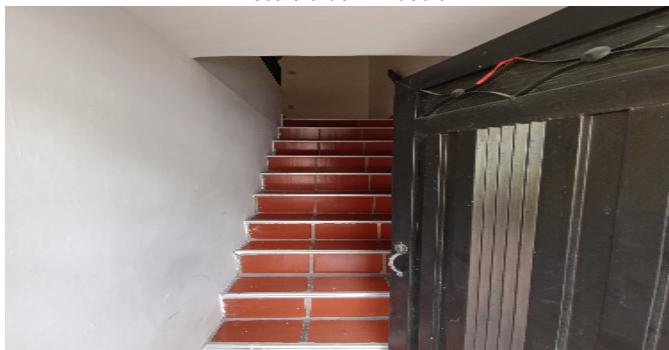
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



**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 LRCAJA-1035302987**



PIN de Validación: b260ab4



**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-1128461299~~ 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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1035302987 M.I.: 01N-5568042*  
Los datos de contacto del Avaluador son:  
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CR 55 36 D SUR 25  
Teléfono: 3014480029  
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 dia 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



PN de Validación: b2610ab4



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.

Firm

---

Alexandra Suárez  
Representante Legal

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal