



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100893708

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DARIO ALEJANDRO CORREA GIL
NIT / C.C CLIENTE	1100893708
DIRECCIÓN	KR 8 8 EDIF 4 1 PISO APTO 101 21 50 MZ E URB VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villa laureles
CIUDAD	Cisneros
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/04/2024
FECHA INFORME	24/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CESAR AUGUSTO ATEHORTUA BUSTAMANTE				
NUM.	028 EscrituraResolucion	NOTARIA	Fovis	FECHA	23/03/2010
CIUDAD	Cisneros	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	051900100001600060021901000001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16.67				

M. INMOB.	N°
038-14565	Apartamento 101 Edificio Nro. 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Villa Laureles del Municipio de Cisneros Antioquia.
Al inmueble se llega así: Calle 22, carrera 8A.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,517,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,517,500

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

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

3

No tiene No.

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 969 DEL 23-11-2009 NOTARIA UNICA DE DE LA ESTRELLA

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal No 016 Septiembre 14 2019

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

50.55

AREA PRIVADA

M2

50.55

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

0

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

\$13.721.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

50.55

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

50.55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8 8 EDIF 4 1 PISO APTO 101 21 50 MZ E URB VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2 | Villa laureles | Cisneros | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 969 , fecha: 23/11/2009, Notaría: Unica y ciudad: La Estrella.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

300-400

Asistencial

Bueno

300-400

Estacionamientos

Bueno

100-200

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

100-200

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energia Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIP Vivienda Interes Prioritario

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

3

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

85

Estructura

Mixto

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Exterior

Ajuste sismo resistente

SI

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

pañete y pintura

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipologia Vivienda

Casa Continua

Año de Construcción

2009

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

2 / 14

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	50.55	M2	\$1,850,000.00	100.00%	\$93,517,500.00
TOTALES					100%	\$93,517,500
Valor en letras			Noventa y tres millones quinientos diecisiete mil quinientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$93,517,500

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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 04, 05,06,07, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 969 , Fecha escritura: 23/11/2009, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: La Estrella, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, 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, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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):**

MTODO 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	SAN ROQUE ANTIOQUIA	2	\$135,000,000	0.90	\$121,500,000	0	\$	0	\$	\$2,025,000.00	3024477086
2	GOMEZ PLATA ANTIOQUIA	2	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	0	\$	0	\$	\$1,852,941.18	3136866457
3	SAN ROQUE ANTIOQUIA	3	\$145,000,000	0.90	\$130,500,000	0	\$	0	\$	\$2,175,000.00	3045555779
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	60	60	0.95	1.0	1.0	1.0	1	0.95	\$1,923,750.00
2	12	85	85	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,760,294.12
3	10	60	60	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$1,957,500.00
15 años										
									PROMEDIO	\$1,880,514.71
									DESV. STANDAR	\$105,472.78
									COEF. VARIACION	5.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,985,987.49	TOTAL	\$100,391,667.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,775,041.92	TOTAL	\$89,728,369.30
VALOR TOTAL	\$93,517,500.00			

Observaciones:

Se realizó mercado inmobiliario de propiedades en venta en los municipios cercanos, con acabados superiores y áreas, ya que en el Municipio de Cisneros no se encontró mercado inmobiliario. Se aplica factores de homologación por acabados, que el predio valorado presenta acabados sencillos, sin remodelaciones recientes, sin embargo, las ofertas cuentan con acabados modernos.

Enlaces:

1-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4549-4cd0a409cc66-9af6-15f72e82-8330?page=1&pos=0&l_sec=1&t_or=2&l_pyid=103cc1a6-fa85-4a64-b472-400da14b71bb

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/gomez-plata/antioquia/10658831>

3-https://www.doomos.com.co/de/7001033_espectacular-apartamento-con-excelentes-acabados-en-san-roque-ant.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8 8 EDIF 4 1 PISO APTO 101 21 50 MZ E URB VILLA
COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2 | Villa laureles |
Cisneros | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.539527570219703

Longitud: -75.08041202710255

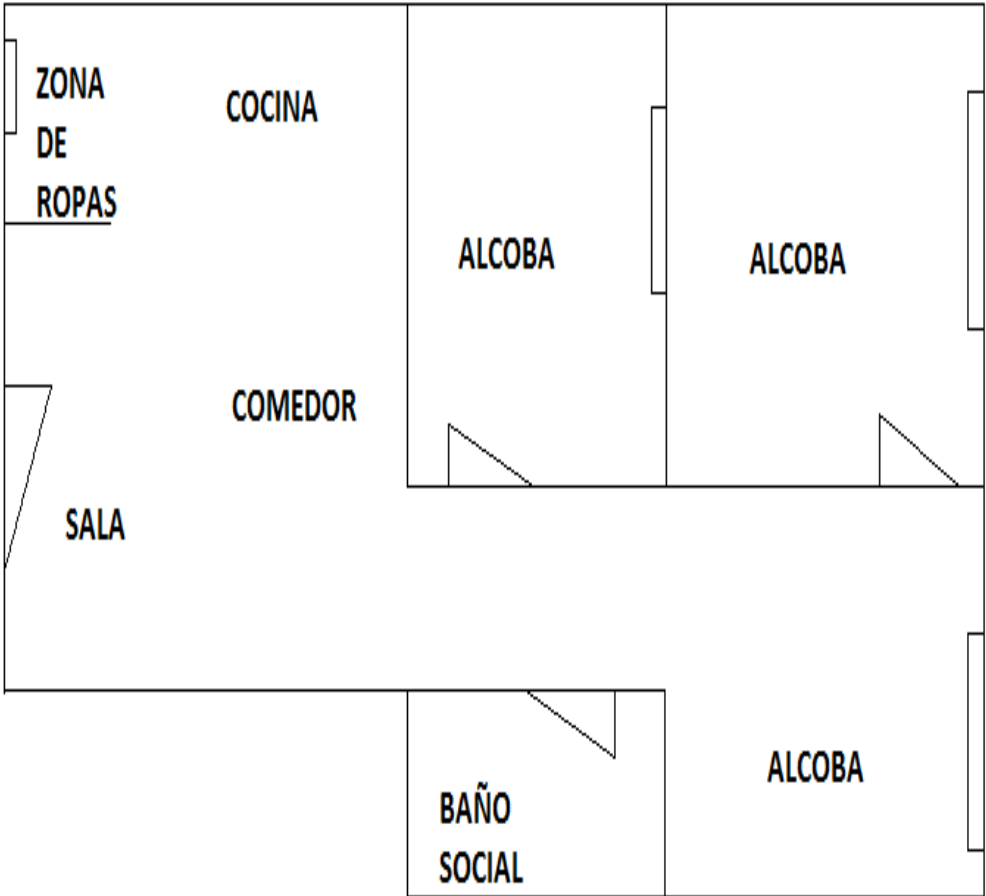
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 32´ 22.3002´´

Longitud: 75° 4´ 49.4826´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

ep

subsidio de vivienda en especie, se construyó una vivienda de interés social, conforme a la Elegibilidad otorgada al proyecto Urbanización Villa Cooperativa Los Laureles etapa 2. La vivienda en él construida tiene la siguiente nomenclatura **carrera 8 A Nro. 21-50 - apartamento 101** y se describe mediante los siguientes linderos debidamente actualizados: **Apartamento totalmente independiente, distinguido en su puerta de entrada con el Nro. 21 50 (101)** de la carrera 8 A, de la Manzana E, de la Urbanización "Villa Cooperativa Los Laureles, Etapa 2", del Municipio de Cisneros, destinado a Vivienda de Interés Social, con un área total de **50.55 metros cuadrados** los cuales se entregan en área construida a una altura de 2.30 metros, cuyos linderos son: por debajo con el subsuelo de dominio común del edificio y por arriba con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 201 de este mismo edificio. Por el occidente (frente) con muros y ventanas que forman la fachada con la carrera 8 A; por el sur con muro de dominio común que lo separa del apartamento 102 del mismo edificio; por el oriente (fondo o parte de atrás) con muros y ventanas que hacen fachada a Zona Verde propiedad del

NOMENCLATURA



ALCALDÍA DE CISNEROS
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

LA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DEL
MUNICIPIO DE CISNEROS-ANTIOQUIA

CERTIFICA:

CODIGO NPN°: 05190010000160006002190100001
CEDULA CATASTRAL: 1901001016000600021000100001
BARRIO: VILLALAURELES
DIRECCION ASIGNADA: CARRERA 8ª N 21-50 A 101 "EDIFICIO 4
URBANIZACION VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2"
MATRICULA: 038-14565

La nomenclatura existente en la base de datos corresponde a la registrada en la oficina de Instrumentos Públicos.

Dado en Cisneros, a los veintiún (21) días del mes de mayo de 2024

JUAN DAVID ZORRILLA ARANGO
Secretario de Planeación Y Obras Públicas

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Bianca Inés Mesa Carvajal – Profesional Planeación		21/05/2024
Revisó	Juan David Zorrilla – Secretario Planeación		21/05/2024
Aprobó	Juan David Zorrilla – Secretario Planeación		21/05/2024

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmar.

MUNICIPIO DE CISNEROS ALCALDÍA MUNICIPAL NIT: 890 910 913 – 3
Carrera 20 # 20-37 / Tel: 863 1567 – 863 1430 / Fax: 863 1430 / Código Postal: 053050
www.cisneros-antioquia.gov.co / e-mail: alcaldia@cisneros-antioquia.gov.co

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1100893708



PIN de Validación: b4290aed



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Página 1 de 2



PIN de Validación: b4290aed



Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado, se asumió 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b4290aed

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 catorce (14) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Certificado No. 61941.

PIN:2024052300061941

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 23/05/2024".

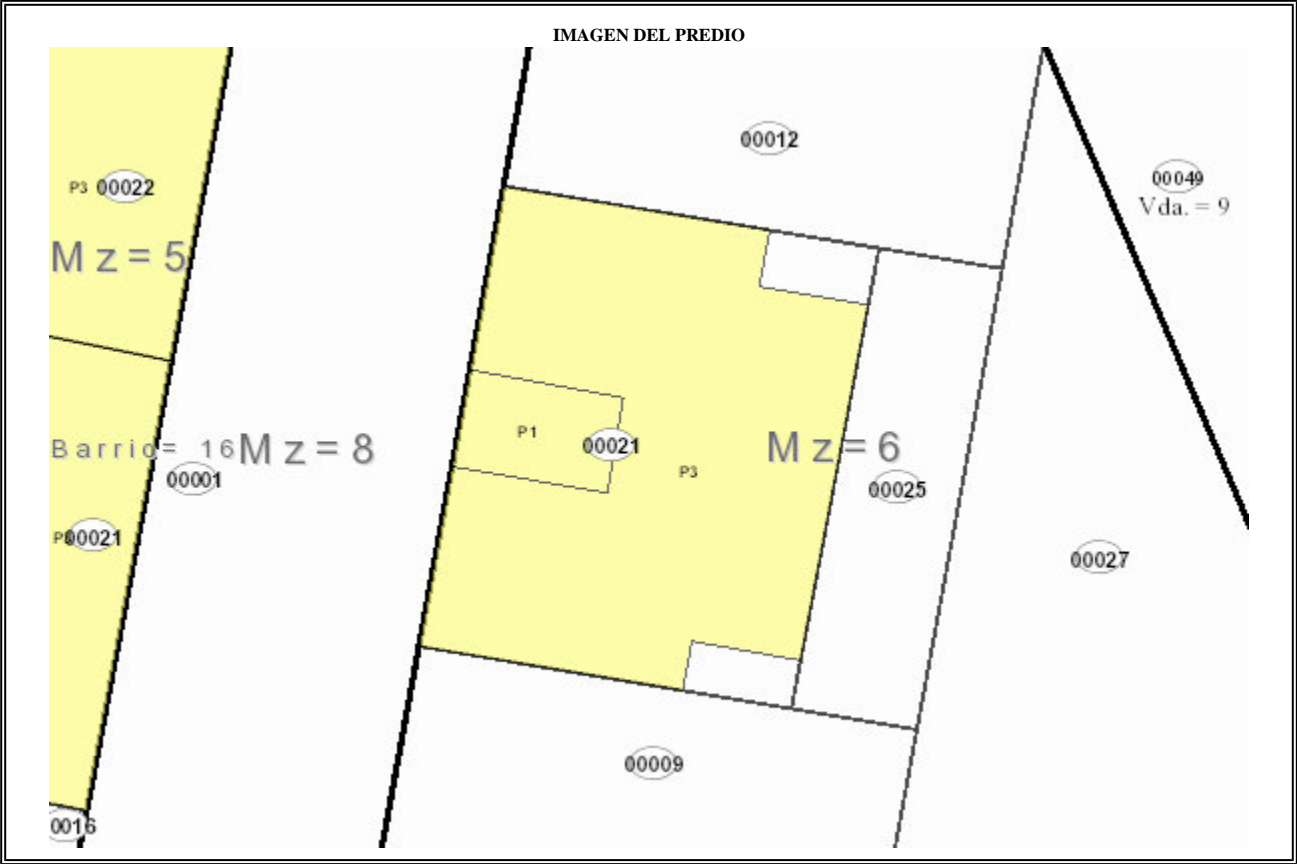
FICHA PREDIAL N° : 27375											
MUNICIPIO:CISNEROS				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: VILLA LAURELES				VEREDA: 6							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 8A N 21-50 A 101											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL				
190	1	001	016	0006	00021	0001	00001				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	UNIDAD PREDIAL
05	190	01	00	00	16	0006	0021	9	01	00	0001
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO :HABITACIONAL											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 038 - 14565		MATRÍCULA MADRE: N/A					
PERSONA NATURAL O JURÍDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				DOCUMENTO		TIPO		% DERECHO		
1	CESAR AUGUSTO ATEHORTUA BUSTAMANTE				8202545		Cédula de ciudadanía		100.0%		
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA		ENTIDAD		DEPARTAMENTO		MUNICIPIO			
1	28	23/03/2010		NOTARIA							
CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIÓN NRO 1											
TIPO		IDENTIFICADOR USO									
MEDIO BAJO		CONJUNTO DE EDIFICACIONES URBANAS DE INTERÉS SOCIAL									
CONVENCIONAL	PUNTOS	NRO PISOS		EDAD		PORCENTAJE		ÁREA			
CONVENCIONAL	35	1		6		100.0 %		50.39			

ESTRUCTURA	
ARMAZON	Concreto hasta tres pisos
MUROS	Bloque,Ladrillo,Madera Fina
CUBIERTA	Entrepiso
CONSERVACION	Regular
ACABADOS PRINCIPALES	
FACHADAS	Sencilla
CUBRIMIENTOS MUROS	Pañete, Papel, Común, Ladrillo Presando
PISOS	Cemento, Madera Burda
CONSERVACION ACAB	Regular
BAÑO	
TAMAÑO BAÑO	Pequeño
ENCHAPES BAÑO	Baldosín, Papel Común
MOBILIARIO BAÑO	Sencillo
CONSERVACION BANIO	Regular
COCINA	
TAMAÑO	Pequeña
ENCHAPES	Pañete, Baldosa Común De Cemento
MOBILIARIO	Pobre
CONSERVACION COCINA	Regular

ÁREAS					
ÁREA TOTAL LOTE: 19,84 m²					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 16.67 %					
COLINDANTES					
OESTE - CARRERA 8A, NPN: ND NORTE - 1901001016000600012, NPN: ND SUR - 1901001016000600021000100002, NPN: ND ZENIT - 1901001016000600021000100003, NPN: ND NADIR - SUBSUELO, NPN: ND ESTE - 1901001016000600025, NPN: ND					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia		
132IIIA2V	NO DATA	1:2000	2012		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
05 190 000 05	F2	1959	2012	NO DATA	1:2000

VIGENCIA: 2024		
VALOR TERRENO: \$ 2.489.000		
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 11.232.000		
AVALÚO: \$ 13.721.000		
ZONAS FÍSICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	4	1,39 m²
URBANO	4	18,45 m²
ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Código Zona	Área
URBANO	6	1,39 m²
URBANO	6	18,45 m²

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Fernando Garcia Estupiñan', written in a cursive style.

LUIS FERNANDO GARCIA ESTUPIÑAN
Profesional Especializado



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408491091967401

Nro Matrícula: 038-14565

Pagina 1 TURNO: 2024-038-1-1827

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 01:52:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 038 - YOLOMBO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: CISNEROS VEREDA: CISNEROS

FECHA APERTURA: 23-03-2010 RADICACIÓN: TURNO 243 CON: ESCRITURA DE: 23-11-2009

CODIGO CATASTRAL: 051900100001600060021901000001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

" EDIFICIO NRO. 4. MANZANA E. APARTAMENTO. 101. TOTALMENTE INDEPENDIENTE, DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON NRO. 21-50- (101, DE LA CARRERA 8.A. URBANIZACION VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES, ETAPA LOS LAURELES, ETAPA 2, DEL MUNICIPIO DE CISNEROS, DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON UN AREA TOTAL DE 50.55 METROS CUADRADOS LOS CUALES SE ENTREGAN EN AREA CONSTRUIDA DE 2.30 METROS, MUNICIPIO DE CISNEROS, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CONSTA EN LA ESCRITURA NRO. 969 DE 23-11-2009, NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA. DECRETO 1711 DE 1.984 ARTICULO 11. PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 16.67%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-) RAMON ANTONIO MONSALVE SUAREZ Y JUAN DE LA CRUZ MONSALVE FRANCO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LIBARDO ANTONIO CARMONA GALLEG0, SEGUN ESCRITURA NRO. 324 DE 01-12-69, NOTARIA UNICA DE CISNEROS, REGISTRADA EL 26-01-70, EN EL LIBRO PRIMERO TOMO 1.970 FOLIOS 342 # 26, EN \$250.000.00 2.-) JUAN DE LA CRUZ MONSALVE FRANCO, ADQUIRIO LA MITAD POR COMPRA A RAMON ANTONIO MONSALVE FRANCO, SEGUN ESCRITURA NRO. 268 DE 18-11-74, NOTARIA UNICA DE CISNEROS, REGISTRADA EL 25-11-74, EN EL LIBRO PRIMERO TOMO 1.974 FOLIO 347 # 35, EN \$200.000.00 3.-) LA FUNDACION PARA LA PROYECCION SOCIAL "PROYECCION ", ADQUIRIO POR COMPRA A JUAN DE LA CRUZ MONSALVE FRANCO, SEGUN ESCRITURA 321 DE 30-12-91, NOTARIA UNICA DE CISNEROS, REGISTRADA EL 20-01-92, EN \$6.000.000.00 4.-) LA FUNDACION PARA LA PROYECCION SOCIAL "PROYECCION ". LOTE0, SEGUN ESCRITURA NRO. 268 DE 09-10-93, DE LA NOTARIA UNICA DE CISNEROS, REGISTRADA EL 23-11-93. 5.-) LA COOPERATIVA FINANCIERA EN LIQUIDACION " COOP1ANTIOQUIA, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, CON LA FUNDACION LARA LA PROYECCION SOCIAL " PROYECCION, SEGUN ESCRITURA NRO. 680 DE 15-08-99, NOTARIA SEGUNDA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-04-99, EN \$70 '400.000.00 6.-) EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. "FOVIS " MUNICIPIO DE CISNEROS. ADQUIRIO POR COMPRA COOP1ANTIOQUIA COOPERATIVA FINANCIERA EL LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA NRO. 576 DE 05-06-2002, DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 07-06-2002, EN \$62.100.000.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 8 8 EDIF 4 1 PISO APTO 101 21 50 MZ E URB VILLA COOPERATIVA LOS LAURELES ETAPA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

038 - 14564

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 243

Doc: ESCRITURA 969 DEL 23-11-2009 NOTARIA UNICA DE DE LA ESTRELLA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408491091967401

Nro Matrícula: 038-14565

Pagina 2 TURNO: 2024-038-1-1827

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 01:52:51 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. "FOVIS" MUNICIPIO DE CISNEROS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 244

Doc: ESCRITURA 969 DEL 17-03-2010 NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NRO 969 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2009, NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA, EN EL SENTIDO DE INDICAR CORRECTAMENTE PARTE DE LA NOMENCLATURA DE LA MANZANA A, ESPECIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORINZONTAL DE LA MANZANA D, OTRO.

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

A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA MUNICIPIO DE CISNEROS "FOVIS"

X NIT: 811.000.741-1

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-06-2010 Radicación: 662

Doc: RESOLUCION 028 DEL 23-03-2010 FOVIS DE CISNEROS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA MUNICIPIO DE CISNEROS

A: ATEHORTUA BUSTAMANTE CESAR AUGUSTO

CC# 8202545 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-06-2010 Radicación: 662

Doc: RESOLUCION 028 DEL 23-03-2010 FOVIS DE CISNEROS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 RESTITUCION SUBSIDIO.

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

A: ATEHORTUA BUSTAMANTE CESAR AUGUSTO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-06-2010 Radicación: 662

Doc: RESOLUCION 028 DEL 23-03-2010 FOVIS DE CISNEROS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION DE ENAJENAR TERMINO 5 AÑOS.

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

A: ATEHORTUA BUSTAMANTE CESAR AUGUSTO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-06-2010 Radicación: 662

Doc: RESOLUCION 028 DEL 23-03-2010 FOVIS DE CISNEROS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: A FAVOR ATEHORTUA BUSTAMANTE CESAR AUGUSTO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOLOMBO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408491091967401

Nro Matrícula: 038-14565

Pagina 4 TURNO: 2024-038-1-1827

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 01:52:51 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-038-1-1827

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GUILLERMO DE JESUS ARBELAEZ HERRERA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9.90 230901 EMVCO



ABR 16 2024 15:30:29 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

**PTM SAN ROQUE MEDI-FAR
CORREGIMIENTO PROVIDENC**

C.UNICO: 3007071515

TER: A30KZ082

RECIBO: 004035

RRN: 006286

RECAUDO

APRO: 368694

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000001100893708

VALOR \$ 520.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***