



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-3662852

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS FERNANDO ZAPATA MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	3662852
DIRECCIÓN	CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Señor Caído
CIUDAD	Yarumal
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/03/2025
FECHA INFORME	20/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO				
NUM.	182 EscrituraResolucion	#NOTARIA	Alcaldia	FECHA	20/10/2013
CIUDAD	Yarumal	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	058870100001700020018000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
037-57417	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una Casa Lote, ubicada en el Barrio Señor Caído del Municipio de Yarumal Antioquia, en zona urbana residencial. El sector cuenta como vía principal la Carrera 16. La Casa tiene todos sus acabados de obra blanca, cuenta con sala, comedor, cocina semi integral, baño social, cuatro alcobas, un closet, patio interior cubierto, solar. Nota 1: El inmueble cuenta con todos los servicios públicos disponibles con sus respectivos contadores disponibles. NOTA 1: Se realizó medidas en sitio donde el lote tiene un área de 136.62 metros, una construcción de 96 metros, áreas que están de acuerdo a los títulos y ficha catastral.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
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	Gimnasio	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 171,767,712

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,767,712

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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-20 13:07:00

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](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	137	Frente	6.90
Uso Compatible Según Norma	Residencial	Forma	Rectangular	Fondo	19.80
Uso Condicionado Según Norma	Residencial	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	136.62
Uso Prohibido Según Norma	Sin información				
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Decreto / Acuerdo	PROYECTO DE ACUERDO NUMERO 002, JUNIO DEL 2.000		
Suelos De Proteccion	NO	Antejardín	Sin información		
Patrimonio	NO	Uso principal	Residencial		
		Altura permitida pisos	0		
		Aislamiento posterior	Sin información		
		Índice de ocupación			
		Índice de construcción:			
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	137	AREA DE TERRENO	M2	137
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	97.68
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23556000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.62	AREA DE TERRENO	M2	137
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA PISO 1	M2	96

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
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	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2013
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		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	137	M2	\$482,976.00	38.52%	\$66,167,712.00
Area Construida	casa	96	M2	\$1,100,000.00	61.48%	\$105,600,000.00
TOTALES					100%	\$171,767,712
Valor en letras			Ciento setenta y un millones setecientos sesenta y siete mil setecientos doce Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$171,767,712

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

**Garaje:** EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**Entorno:** EL sector del Señor Caido donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapados sin cabina, En aparente estado de conservación.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	YARUMAL ANTIOQUIA	\$500,000,000	0.90	\$450,000,000	3143269617	280	200	\$1,500,000	\$300,000,000
2	BARBOSA ANTIOQUIA	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	6017868754	120	120	\$2,150,000	\$258,000,000
3	SANTA ROSA DE OSOS ANTIOQUIA	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3174253324	200	120	\$1,100,000	\$132,000,000
Del inmueble						137	96		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$150,000,000	\$535,714	0.95	1.0	0.95	\$508,929
2	\$57,000,000	\$475,000	1.0	1.0	1.00	\$475,000
3	\$93,000,000	\$465,000	1.0	1.0	1.00	\$465,000
					PROMEDIO	\$482,976.19
					DESV. STANDAR	\$23,024.87
					COEF. VARIACION	4.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$482,976.00	AREA	137	TOTAL	\$66,167,712.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	96	TOTAL	\$105,600,000.00
VALOR TOTAL	\$171,767,712.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-2490135720787197842?pos=1&t\\_sec=1&t\\_pvid=74f0ba12-7e04-4682-9d2d-e58a962b8b14&search\\_terms=casas+yarumal&hd=false](https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-2490135720787197842?pos=1&t_sec=1&t_pvid=74f0ba12-7e04-4682-9d2d-e58a962b8b14&search_terms=casas+yarumal&hd=false) 2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/69b4-a396-195a9c1-aeebc344f993-7a24> 3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f10a-6d4c9064c11b-b2eeb4de-9283-37ed>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO  
| Señor Caido | Yarumal | Antioquia

---

5 / 14



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina





## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior






FOTOS General

Patio Interior







GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

---

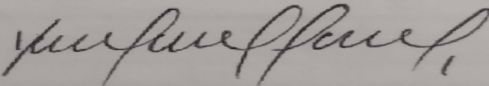
Desde	Hasta	AVALÚO VIGENTE Avalúo Total	Descripción
01/01/2025	31/12/2025	\$ 23.556.000	Resolución 52567 de 2022

De conformidad con la Resolución 1040 del año 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Avalúo catastral de un predio es resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.

"Salvo que se modifique con posterioridad a la presente fecha, la vigencia fiscal del avalúo catastral descrito en el presente certificado será a partir del 1° de enero del año de su expedición, conforme el artículo 4.7.3 Resolución 1040 del año 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi"

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". – Artículo 2.2.2.8. del Decreto 148 de 2020, DANE

El presente certificado tiene una vigencia de un mes contado a partir de la fecha de su expedición.



**YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO**  
GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL

Este certificado se puede verificar en la línea de atención al ciudadano 01 8000 415 140

Generado por: ONESYSTEM

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA											
Certificado Nro. 151270											
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL VIGENTE</b> 17/03/2025											
FICHA PREDIAL N° : 25104540											
MUNICIPIO: YARUMAL					CORREGIMIENTO: Cabecera						
BARRIO: SEÑOR CAIDO					VEREDA: 2						
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 16 N 15-55											
CÉDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORREGIMIENTO	BARRIO	MANZANA / VEREDA	PREDIO	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL				
887	1	001	017	0002	00018	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U. PREDIAL
05	887	01	00	00	17	0002	0018	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO : Habitacional											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NPH (0)											
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICIÓN)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA:  037 - 57417			MATRÍCULA MADRE:  N/A		
NOMBRE LUIS ANTONIO ZAPATA ECHAVARRIA				DERECHO 100 %		NOMBRE			DERECHO		
<b>ÁREAS</b> ÁREA TOTAL LOTE: 137 m² ~ ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 97,68 m² ~ COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0 %											
VALOR TERRENO: \$ 11.984.050 VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 11.571.578											



## 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 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-3662852





PIN de Validación: a5e90a41



<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

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  
25 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Página 1 de 2





PIN de Validación: a5e90a41



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 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a5e90a41**

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 diecisiete (17) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 2503052040109877428

Nro Matrícula: 037-57417

Pagina 1 TURNO: 2025-2269

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 08:31:10 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: 037 - YARUMAL DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: YARUMAL VEREDA: YARUMAL  
FECHA APERTURA: 31-10-2013 RADICACIÓN: 2013-1805 CON: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE: 20-10-2013  
CODIGO CATASTRAL: AFO0001HOMFCOD CATASTRAL ANT: 058870100001700020018000000000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

-\*UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE YARUMAL, UBICADO EN LA CARRERA 16 NRO. 15-55, BARRIO SE/OR CAIDO, DEMAS MEJORAS Y QUE LINDA: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 16, POR UN COSTADO CON LA PROPIEDAD DE MARIA BARRIENTOS, EN LA ACTULIDAD, POR OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DE ALCIDES JARAMILLO Y POR ATRAS CON PROPIEDAD DE MARIA BARRIENTOS, TIENE UN AREA APROXIMADA DE 137.00 METROS CUADRADOS, CON UNA CONSTRUCCION EN MATERIAL.

**AREA Y COEFICIENTE**

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

**COMPLEMENTACION:**

- LUIS ANTONIO ZAPATA ECHAVARRIA ADQUIRIO LAS MEJORAS POR COMPRA A JOSE ISRAEL ARANGO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 83 DE 10-02-1992 DE LA NOTARIA 2 DE YARUMAL, REGISTRADA EL 10-02-1992, EN LA M.I. 037-22359- JOSE ISRAEL ARANGO ADQUIRIO POR COMPRA A ABEL DE JESUS TORRES GOMEZ POR MEDIO DE LA ESCRITURA 511 DE 26-10-1976 DE LA NOTARIA 2 DE YARUMAL, REGISTRADA EL 18-03-1977, ANOTADA EN LA M.I. 037-22359- ABEL DE JESUS TORRES GOMEZ ADQUIRIO POR COMPRA A CLARA ROSA YEPES DE C. POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 263 DE 07-06-1976 DE LA NOTARIA 2 DE YARUMAL, REGISTRADA EL 14-06-1967, ANOTADA EN LA M.I. 037-22359.- CLARA ROSA YEPES DE CUARTAS ADQUIRIO POR COMPRA A RAMON ALFONSO OSORIO POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 70 DE 26-02-1975 DE LA NOTARIA 2 DE YARUMAL, REGISTRADA EL 05-03-1975, ANOTADA EN LA M.I. 037-22359.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SE/OR CAIDO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-10-2013 Radicación: 2013-1805

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 182 del 20-10-2013 ALCALDIA MUNICIPAL de YARUMAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE YARUMAL

**A: CHAVARRIA LUIS ANTONIO**

**X C.C.3.599.067**









**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YARUMAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503052040109877428**

**Nro Matrícula: 037-57417**

Pagina 3 TURNO: 2025-2269

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 08:31:10 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-2269**

**FECHA: 05-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**SONIA JOYA SANTIAGO**  
REGISTRADOR SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 680.000,00

Fecha

12 de marzo de 2025 a  
las 05:14 p. m.

Referencia

M11468855






ARCHIVO: LRCAJA-3662852  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-3662852
	Hash documento:	f44ee31dc3
	Fecha creación:	2025-03-20 11:45:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO</b> Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 627359	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.33.87   2025-03-20 13:07:00	



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>

