



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO
Barrio	Señor Caido
Ciudad	Yarumal
Departamento	Antioquia
Propietario	LUIS ANTONIO CHAVARRIA

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: LUIS FERNANDO ZAPATA MUÑOZ

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 **LUIS ANTONIO CHAVARRIA** ubicado en la CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO Señor Caido, de la ciudad de Yarumal.

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 \$147,902,592 pesos m/cte (Ciento cuarenta y siete millones novecientos dos mil quinientos noventa y dos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	137	M2	\$482,976.00	44.74%	\$66,167,712.00
Area Construida	casa	96	M2	\$851,405.00	55.26%	\$81,734,880.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$147,902,592</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones novecientos dos mil quinientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-19 17:05:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	147,902,592.00
Proporcional	0	147,902,592	Valor asegurable	147,902,592
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

<b>Código</b>	LRCAJA-36628 52	<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 Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LUIS FERNANDO ZAPATA MUÑOZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3662852	<b>Teléfono</b>	3146021539
<b>Email</b>	zapataluisfernando2017@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LUIS ANTONIO CHAVARRIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	3.599.067	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Yarumal	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Señor Caido	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es una Casa Lote, ubicada en el Barrio Señor Caido 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. Nota1: 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.				
<b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Señor Caido en la Carrera 16, con Calle 15					

**Al inmueble se llega así:**

**El inmueble consta de:** (aquí, una breve descripción de las dependencias)

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

**El inmueble consta de:** (aquí, una breve descripción de las dependencias)

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

**El inmueble consta de:** (aquí, una breve descripción de las dependencias)

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Inmueble ubicado en:**

**Al inmueble se llega así:**

**El inmueble consta de:** (aquí, una breve descripción de las dependencias)

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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 DE TERRENO	M2	137	AREA DE TERRENO	M2	137
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	97.68
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS		23556000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	136.62	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA PISO 1	M2	
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación	1.4	0			
Indice construcción	1.4	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.90		
<b>Fondo</b>	19.80	<b>Relación frente fondo</b>	136.62		
<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>Acuerdo Decreto</b>	PROYECTO DE ACUERDO NUMERO 002, JUNIO DEL 2.000
<b>Area Del Lote</b>	137
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Residencial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Sin información
<b>Tratamiento</b>	Sin informacion
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin imformación
<b>Indice DeOcupacion</b>	1.4
<b>Indice DeContrucion</b>	1.4
<b>Antejardin</b>	Sin información
<b>AislamientoPosterior</b>	Sin información
<b>Aislamiento Lateral</b>	Sin información
<b>Altura Permitida</b>	0
<b>Densidad</b>	Baja
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Baja
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	Sin información
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	ARTICULO 33. DE LAS AREAS PARA DESARROLLO DE INTERIOR DE MANZANAS. En este sector se puede permitir el desarrollo de la construcción en altura, con propuestas para el desarrollo de las dobles

fachadas que dan al interior de los espacios vacíos o corazones de manzanas cuyo antiguo uso de huerta familiar ha desaparecido, a saber:  
1. Entre carreras 18 y 22 (Avenida Los Libertadores) y las calles 16 y 18. Corresponde 6 manzanas, (conjunto Sur - Oriental): 2. Entre las carreras 16 y 18 con calles 17 y 20. Corresponde a 6 manzanas, (conjunto Historico - Institucional):

## Consulta Catastral y/o Predial



AVALÚO VIGENTE			
Desde	Hasta	Avalúo Total	Descripción
01/01/2025	31/12/2025	\$ 23.556.000	Resolución 62667 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 1º 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

## Consulta Catastral y/o Predial



Certificado Nro. 151270



CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL VIGENTE  
17/03/2025

DATOS DEL SOLICITANTE  
TIPO DE DOCUMENTO: CC  
NÚMERO DE DOCUMENTO: 3599067  
NOMBRE: Luis Antonio Zapata Echavarria

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	MUNICIP	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 (TRADICION)		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 037 - 57417		MATRÍCULA MADRE: N/A					
NOMBRE LUIS ANTONIO ZAPATA ECHAVARRIA		DERECHO 100 %		NOMBRE		DERECHO					
ÁREAS ÁREA TOTAL LOTE: 137 m <sup>2</sup> ~ ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 97,68 m <sup>2</sup> ~ COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD: 0 %											
VALOR TERRENO: \$ 11.984.050 VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 11.571.578											

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
182	EscrituraResolucion	20/10/2013	Alcaldia	Yarumal

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
037-57417	05/03/2025	05887010000170002001	Casa 8000000000

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<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	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	adobe	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	12 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<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>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.</p>				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

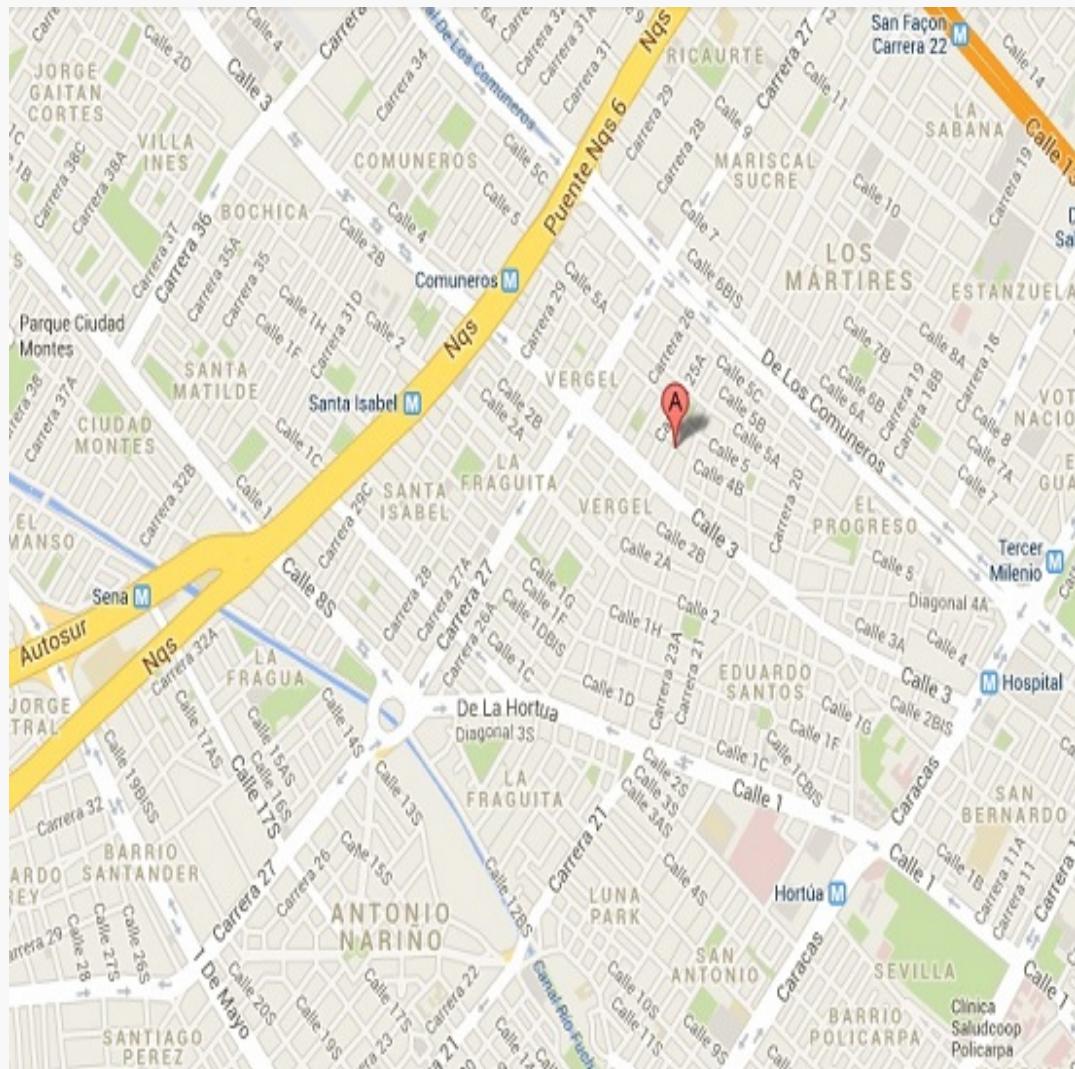
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** 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.

**Dirección:**

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.9638365  
GEOGRAFICAS : 6° 57' 49.8126''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.4126678  
GEOGRAFICAS : 75° 24' 45.6042''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>137</b>	<b>96</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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	\$851,405.00	AREA	96	TOTAL	\$81,734,880.00
VALOR TOTAL		\$147,902,592.00				

**Observaciones:**

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervenientes en la misma. Se aporta mercado de diferentes municipios ya que el mercado en venta de este tipo de inmuebles es poco. Valor de la Construcción segun construdata edición 213, mampostería estructural.

**Enlaces:**1-[https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-2490135720787197842?pos=1&t\\_sec=1&t\\_pvrid=74f0ba12-7e04-468](https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-2490135720787197842?pos=1&t_sec=1&t_pvrid=74f0ba12-7e04-468)2-[https://www.puntopropiedad.com/inmueble/69b4-a396-195a9c1-aeebc344f993-7a242-9d2d-e5ba862b5b148search\\_terms=casas+vanuatu&hd=false](https://www.puntopropiedad.com/inmueble/69b4-a396-195a9c1-aeebc344f993-7a242-9d2d-e5ba862b5b148search_terms=casas+vanuatu&hd=false)3-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-f10a-6d4c9064c11b-b2eeb4de-9283-37ed>

Plano

19.80 METROS



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



**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-3662852**



PIN de Validación: b429laei



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Auto regulación 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 avalador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra Activo y 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

Regímen  
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

Regímen  
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).

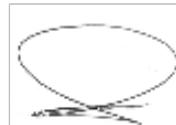
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se ha integrado el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet. Descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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 reporta 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