



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	ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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 **ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO** ubicado en la CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO Señor Caído, 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 \$171,767,712 pesos m/cte (Ciento setenta y un millones setecientos sesenta y siete mil setecientos doce).

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
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	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

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-20 13:07:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,253,779	1,789,247	Valor del avalúo en UVR	171,767,712.00
Proporcional	66,164,923	171,767,712	Valor asegurable	171,767,712
% valor proporcional	38.52	61.48	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.
Entorno: EL sector del Señor Caído 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.

Código	LRCAJA-3662852	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:					
Solicitante	LUIS FERNANDO ZAPATA MUÑOZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3662852	Teléfono	3146021539
Email	zapataluisfernando2017@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3599067	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 16 LOTE CON CASA #15-55 BARRIO SEÑOR CAIDO				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Yarumal	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Señor Caído	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_CLT</td><td>M2</td><td>137</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_CLT	M2	137	AREA CONSTRUIDA	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>137</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>97.68</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>23556000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	137	AREA CONSTRUIDA	M2	97.68	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23556000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO_CLT	M2	137																								
AREA CONSTRUIDA	M2	-																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	137																								
AREA CONSTRUIDA	M2	97.68																								
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23556000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>136.62</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>96</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	136.62	AREA CONSTRUIDA	M2	96	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>137</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>96</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	137	AREA PISO 1	M2	96			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	136.62																								
AREA CONSTRUIDA	M2	96																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	137																								
AREA PISO 1	M2	96																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.90																							
Fondo	19.80	Relación frente fondo	136.62																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
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.																									

Acuerdo Decreto	PROYECTO DE ACUERDO NUMERO 002, JUNIO DEL 2.000
Area Del Lote	137
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Residencial
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Sin informacion
Actuaciones Estrategicas	Sin imformación
Antejardin	Sin información
Aislamiento Posterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
Altura Permitida	0
Densidad	NO
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	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):

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 8000000000	Casa	
Observación	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 2, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.			

Observación	EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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
Observación:	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.				

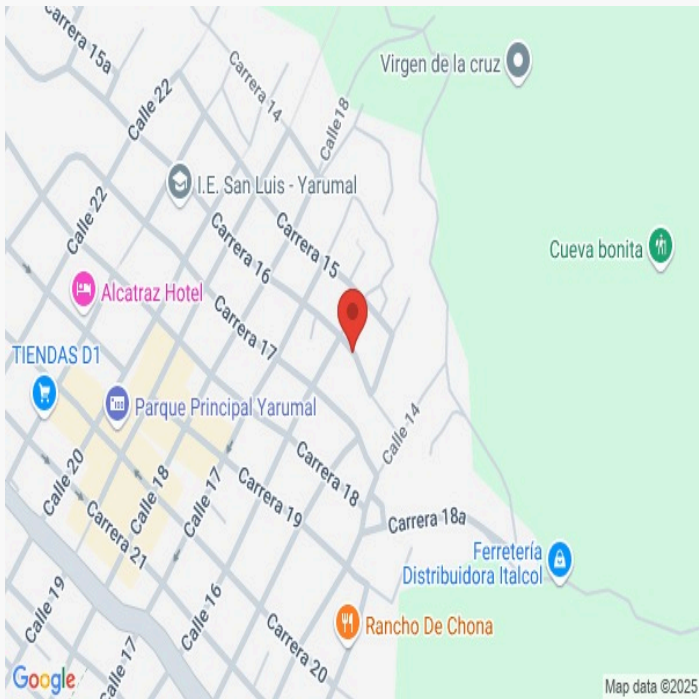
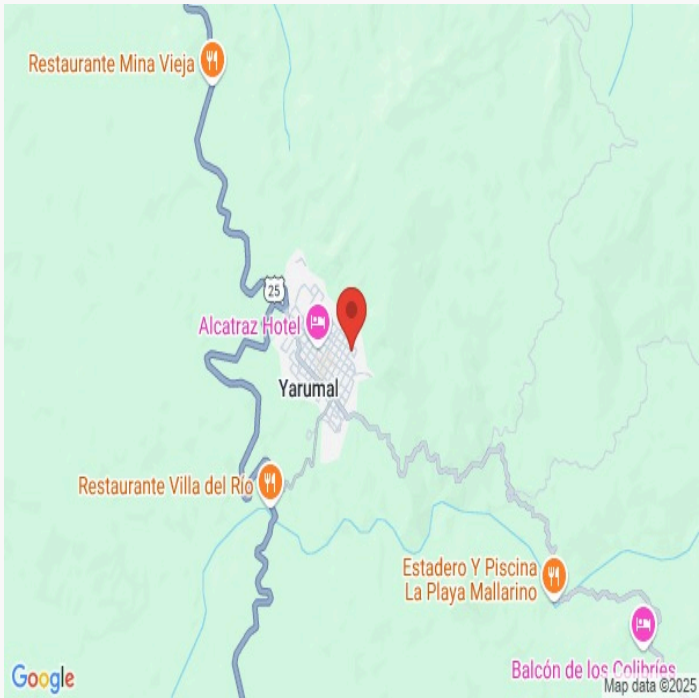
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2013	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semiprincipal
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	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 Caído | 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 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=74f0ba12-7e04-4682-9a72d-e58a362b8b14&search_terms=casas+yarumal&td=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					

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



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



Closet 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 --- **Etapas:** 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 valorar 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: b4290aed



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 actualizado y cuenta 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 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

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



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 2 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-10-2013 Radicación: 2013-1805

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO

CC# 3599067 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE TUVIERE O LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-2013 Radicación: 2013-1840

Doc: RESOLUCION 194 del 05-11-2013 ALCALDIA DE YARUMAL de YARUMAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION -A LA RESOLUCION NRO.182 DE 20-10-2013 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YARUMAL, EN EL SENTIDO DE CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DEL CESIONARIO.

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

DE: MUNICIPIO DE YARUMAL

DE: ZAPATA ECHAVARRIA LUIS ANTONIO

CC# 3599067 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-11-2024

SE ACTUALIZA CHIP Y/O FICHA CATASTRAL - 058870100001700020018000000000 -, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO ANTIOQUIA, RES. 2024060248866 DEL 21/08/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-4

Fecha: 23-04-2014

INCORPORADAS LAS MEJORAS RES. 09 DE 2014. ART 59 LEY 1579 DE 2012



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