



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1047968613

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--|
| CLIENTE | CINDY YULIETH ARROYAVE CARDONA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1047968613 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 87 39-02 ...URBANIZACION LUNA LUNERA. LOTE 4 MANZANA A PRIMER PISO |
| | CASA A 385 |
| SECTOR | Urbano |
| BARRIO | Estrato 2 |
| CIUDAD | Machado |
| DEPARTAMENTO | Copacabana |
| PROPOSITO | Antioquia |
| TIPO AVALUO | Modelo 8-14 |
| VALUADOR | valor comercial |
| IDENTIFICACIÓN | DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO |
| | 21429294 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 02/12/2025 |
| FECHA INFORME | 04/12/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 27 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|-------------------------------|--|-------------|--------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | LUZ ADIELA DE JESUS BUSTAMANTE/ MARINO SANCHEZ CARDONA | | | | |
| NUM. | 827 EscrituraDe | #NOTARIA | Once | FECHA | 10/03/1998 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Bello | DEPTO | | Antioquia | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 052120100002300310001901000007 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | |
| NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO | URBANIZACION LUNA LUNERA. LOTE 4 MANZANA A | | | | |
| VALOR ADMINIST RACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 173000 | VRxM2 | 2402.78 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | - | | | | |

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | N° |
| 012-41782 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la carrera 87
Distribución del inmueble: Primer piso ubicado en unidad cerrada con portería 24 horas, ingreso a la propiedad por vía peatonal por escalas, la propiedad cuenta con sala comedor, tres alcobas con closet, un mezanine como cuarta alcoba, baño social, baño privado, cocina semi integral, zona de ropas, patio interior.
Nota: Se realiza medida en sitio donde la propiedad tiene la ampliación que se encuentra especificada en títulos, un mezanine en la parte superior del baño privado.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|--------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | SemInt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | 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. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| | | | | tora | |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 219,600,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 219,600,000

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: 2025-12-04 15:19:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 3 PROPIEDAD HORIZONTAL. BELLO |
|----------------------------|---------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Casa | |
| Total unidades de vivienda | 250 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 72 | AREA | M2 | 0 |
| AREA PRIVADA | M2 | 72 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | Sin información |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 73.57 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 72 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 0 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 0 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 87 39-02 ...URBANIZACION LUNA LUNERA. LOTE 4 MANZANA A, PRIMER PISO CASA A) (385 | Machado | Copacabana | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4393 , fecha: 10/10/1997, Notaría: Once y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | | | | | |
|-------------------|-------------|--|--|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | | 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 | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | | | |
|--------------------------|----------------|---|------------------|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No VIS | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 2 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 73 | Año de Construcción | 1998 |
| 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 | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Casa Medianera | | |

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|--|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Casa 385 | 72 | M2 | \$3,050,000.00 | 100.00% | \$219,600,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$219,600,000 |
| Valor en letras | | | Doscientos diecinueve millones seiscientos mil Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$219,600,000

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 5.

Garaje: No cuenta con parqueadero ni cuarto útil.

Entorno: El sector de Fontidueño donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público.

Propiedad horizontal: Escritura: 4393 , Fecha escritura: 10/10/1997, Notaría escritura: Once, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 173000, Total unidades: 250, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa son normales, pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, 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 | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|--|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | VILLA NUEVA COPACABANA | 2 | \$220,000,000 | 0.90 | \$198,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,300,000.00 | 3137497335 |
| 2 | CALLE 50 N.39-27 RESERVA DESAN JUAN COPACABANA | 1 | \$250,000,000 | 0.90 | \$225,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,461,538.46 | 3183351851 |
| 3 | CALLE 52 No 55-62 LA ASUNCION COPACABANA | 3 | \$255,000,000 | 0.95 | \$242,250,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,187,500.00 | 300 7925728 |
| 4 | URBANIZACION POSADA DEL VIENTO COPACABANA | 2 | \$260,000,000 | 0.90 | \$234,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,162,162.16 | 300 7925728 |
| Del inmueble | | Piso 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 30 | 60 | 60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,300,000.00 |
| 2 | 30 | 65 | 65 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,461,538.46 |
| 3 | 30 | 76 | 76 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,187,500.00 |
| 4 | 25 | 74 | 74 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | \$3,004,054.05 |
| 27 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,238,273.13 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$192,435.36 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.94% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,430,708.49 | TOTAL | \$247,011,011.03 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,045,837.77 | TOTAL | \$219,300,319.33 |
| VALOR TOTAL | \$219,600,000.00 | | | |

Observaciones:
Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual 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.

Enlaces:
1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-villanueva-copacabana-1468747> 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-mojon-copacabana-1468763> 3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-3176443296-venta-casa-copacabana-tercer-piso-JMfpolycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=6&type=item&tracking_id=a199d70b-334e-4c0b-bd0c-054327a8222c 4.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2896554008-casa-unidad-posada-del-viento-copacabana-precio-de-oportunidad-JMfpolycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=10&type=item&tracking_id=b6e0b4e8-5e88-4360-bd6d-4c606f2b88b

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 87 39-02 ...URBANIZACION LUNA LUNERA. LOTE 4
MANZANA A, PRIMER PISO CASA A) (385 | Machado |
Copacabana | Antioquia

COORDENADAS (DD)

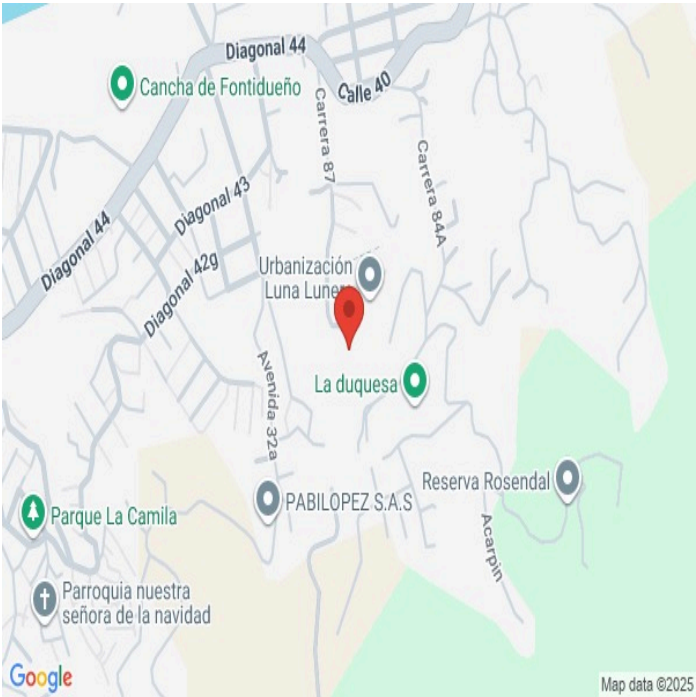
Latitud: 6.330445

Longitud:-75.5346

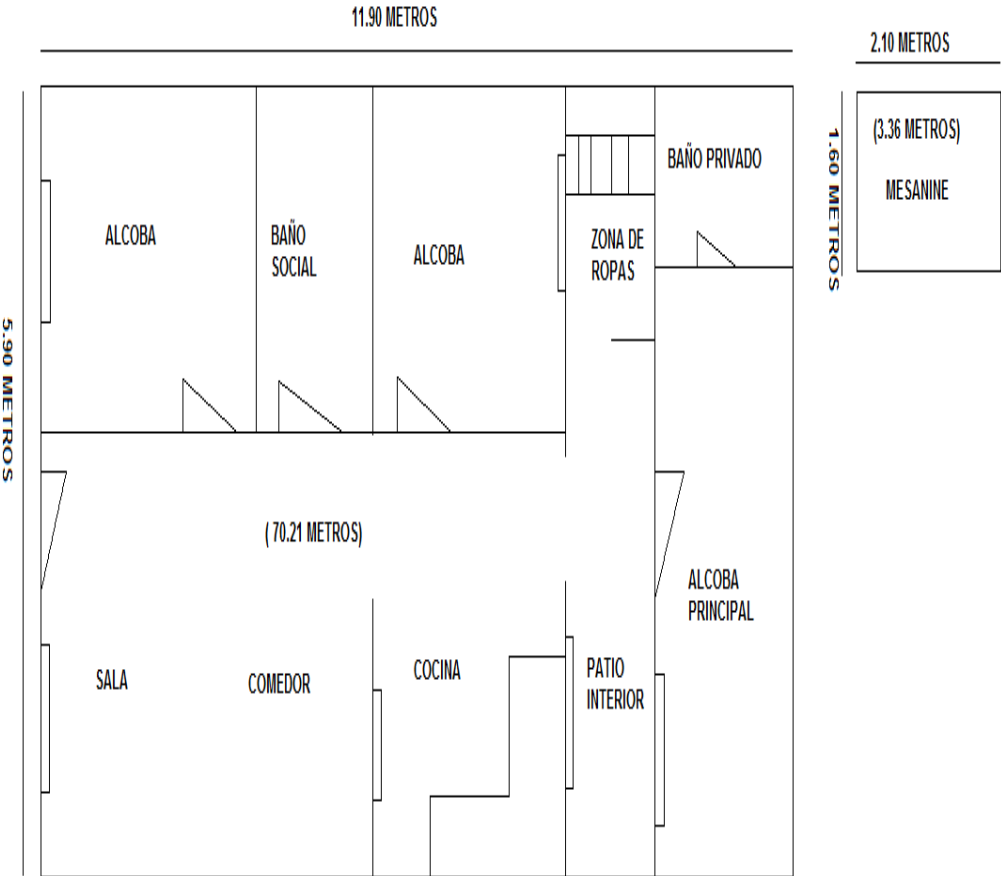
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 19´ 49.602´´

Longitud:75° 32´ 4.5594´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS: General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Closet hab. 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS: General

Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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-1047968613



PIN de Validación: bdlb0b1d



<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 **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

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

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.



PIN de Validación: bdfb0b1d



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 le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

bdfb0b1d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025, con 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 GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510292689123741005

Nro Matrícula: 012-41782

Pagina 1 TURNO: 2025-33517

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:38:01 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: COPACABANA VEREDA: COPACABANA

FECHA APERTURA: 05-12-1997 RADICACIÓN: 97-4921 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1997

CODIGO CATASTRAL: **ABX0002NWHDCOD** CATASTRAL ANT: 052120100002300310001901000007

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA A) CONSTRUIDA EN EL PRIMER PISO SOBRE EL LOTE NUMERO 4 DE LA MANZANA A, QUE CONFORMA LA URBANIZACION LUNA LUNERA LOCALIZADA EN LA FRACCION DE FONTIDUEVO DEL MUNICIPIO DE COPACABANA. TIENE UN AREA CONSTRUIDA DE 48.00 M2, UNA FUTURA AMPLIACION APROBADA DE 13.00 M2 Y UN AREA DE PATIOS DE 11.00 M2 APROXIMADAMENTE. VER LINDEROS EN LA ESCRITURA NUMERO 4393 DEL 10 DE OCTUBRE DE 1.997 NOTARIA 11. DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:01- DEL 21 DE OCTUBRE DE 1.997 ESCRITURA NUMERO 4393 10 DE OCTUBRE 1.997, NOTARIA ONCE DE MEDELLIN. RELOTEO A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.02- DEL 6 DE OCTUBRE DE 1.997 ESCRITURA NUMERO 4277 DEL 3 DE OCTUBRE DE 1.997, NOTARIA ONCE DE MEDELLIN. ACLARACION A LA ESCRITURA NUMERO 4787 DEL 22-09-97 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN, EN CUANTO A LINDEROS Y ACTUALIZACION DE CABIDA A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.03- DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.997 ESCRITURA NUMERO 4787 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.997, NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 49.666.66.00 LIMITACION DEL DOMINIO: TRANSFERENCIA DERECHO O CUOTA. DE: ZULETA MUÑOZ JAIME LEON A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.04- DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.997 ESCRITURA NUMERO 4787 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.997, NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN. MODO DE ADQUISICION: RESCILIACION DEL CONTRATO CONTENIDO EN LA ESCRITURA NUMERO 1773 DEL 10-05-96 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN, EN LO QUE SE REFIERE A LA VENTA DEL DERECHO PROINDIVISO DE JAIME LEON ZULETA MUÑOZ. DE: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION LIMITADA A: ZULETA MUÑOZ JAIME LEON.05- DEL 14 DE JUNIO DE 1.996 ESCRITURA NUMERO 1773 DEL 10 DE MAYO DE 1.996, NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$ 298.000.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: MUÑOZ DE ZULETA MARIA JOSEFINA; ZULETA MUÑOZ JAIME LEON; ZULETA MUÑOZ GERARDO ALBERTO; ZULETA DE ESCOBAR MARIA PIEDAD A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA.06- DEL 28 DE JULIO DE 1.995 ESCRITURA NUMERO 1775 DEL 26 DE JULIO DE 1.995. NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$16.800.000.00 MODO DE ADQUISICION: ADJUDICACION EN SUCESION. DE: ZULETA SALAZAR GERARDO A: MUÑOZ DE ZULETA MARIA JOSEFINA; ZULETA MUÑOZ JAIME LEON; ZULETA MUÑOZ MARIA PIEDAD; ZULETA MUÑOZ GERARDO ALBERTO.07- DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1.968 ESCRITURA NUMERO 5558 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1.968, NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN. VALOR DEL ACTO \$130.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: ROLDA MEJIA JESUS MARIA A: ZULETA SALAZAR GERARDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 87 39-02 ...URBANIZACION LUNA LUNERA. LOTE 4 MANZANA A, PRIMER PISO CASA A) (385)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

012 - 41654



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

Certificado generado con el Pin No: 2510292689123741005

Nro Matrícula: 012-41782

Pagina 2 TURNO: 2025-33517

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:38:01 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-10-1997 Radicación: 4696

Doc: ESCRITURA 4277 del 03-10-1997 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. VALOR DEL ACTO: (SIN LIMITE DE CUANTIA).

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

DE: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-1997 Radicación: 4921

Doc: ESCRITURA 4393 del 10-10-1997 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-03-1998 Radicación: 1300

Doc: ESCRITURA 827 del 10-03-1998 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$23,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA Y RENUNCIA A CONDICION RESOLUTORIA. VIVIENDA INTERES SOCIAL SUBSIDIO INURBE.

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

DE: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.

A: BUSTAMANTE LUZ ADIELA DE JESUS

X

A: SANCHEZ CARDONA MARINO

CC# 71699914 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-03-1998 Radicación: 1300

Doc: ESCRITURA 827 del 10-03-1998 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA. VALOR DEL ACTO: (SIN LIMITE).

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

DE: BUSTAMANTE LUZ ADIELA DE JESUS

DE: SANCHEZ CARDONA MARINO

CC# 71699914

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONANVI.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-03-1998 Radicación: 1300

Doc: ESCRITURA 827 del 10-03-1998 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BUSTAMANTE LUZ ADIELA DE JESUS

A: SANCHEZ CARDONA MARINO

CC# 71699914



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

Certificado generado con el Pin No: 2510292689123741005

Nro Matrícula: 012-41782

Pagina 3 TURNO: 2025-33517

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:38:01 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-10-1998 Radicación: 98-5425

Doc: ESCRITURA 4328 del 29-10-1998 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$950,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-06-2012 Radicación: 2012-4682

Doc: ESCRITURA 1458 del 24-05-2012 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,180,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A., ANTES CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: BUSTAMANTE LUZ ADIELA DE JESUS

CC# 43527056

A: SANCHEZ CARDONA MARINO

CC# 71699914

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-69 Fecha: 13-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2510292689123741005

Nro Matrícula: 012-41782

Pagina 4 TURNO: 2025-33517

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 05:38:01 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

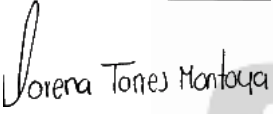
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-33517

FECHA: 29-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


LORENA TORRES MONTOYA
REGISTRADOR SECCIONAL

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

11:41

11

Bre-B



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRze6myuz7EC

28 nov. 2025 - 11:41 a.m.

Valor de la transferencia

\$ 315.000

Costo de la transferencia

\$ 0,00

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

Ahorros

*8647

Nuevo saldo disponible



\$ ****



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes




Ajustes



ARCHIVO: LRCAJA-1047968613
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1047968613 |
| | Hash documento: | 14a92f40f0 |
| | Fecha creación: | 2025-12-04 17:09:51 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|---|
| Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 943555 |  |
| Puntos: Email: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.33.95 2025-12-04 15:19:00 | |



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>

