



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-12023624

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALIRIO LLOREDA RENTERIA
NIT / C.C CLIENTE	12023624
DIRECCIÓN	CL 116A CR 65 -24 INTERIOR 301
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Florencia
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/03/2023
FECHA INFORME	14/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	25 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Mercedes Quiñones - Luis Sánchez - Camila Sánchez				
NUM. ESCRITURA	4517 EscrituraDe Propiedad	NOTARIA	Primera	FECHA	03/09/1998
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	050010102050300430004901030001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin infromación				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	SIN NOMBRE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Sin información				

M. INMOB.	Nº
INT. 301 TERCER PISO	01N-5150935

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento tercer piso con mansarda ubicado en un edificio de tres niveles, un apartamento por piso, para un total de 3 unidades de vivienda. Está ubicado en el barrio Florencia del Municipio de Medellín, cerca al corredor comercial de la carrera 65, con acceso a comercio, transporte y equipamiento de comercio y servicios en general. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## 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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 119,991,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,055,600.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota 1: deberá aclarar áreas y linderos, ya que en documentos registra 64.86 M2 y físicamente encontramos 107.47 M2. Nota 2: Deberá aclarar que se trata de un apartamento en documentos jurídicos, porque la escritura aportada, registra que es una terraza y sus linderos, y físicamente se trata de un apartamento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON  
PULGARIN  
Perito Actuante  
C.C: 98635223  
RAA: AVAL-98635223

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	64.86	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	64.86	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	107.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.86

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 116A CR 65 -24 INTERIOR 301 | Florencia | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2568, fecha: 30/05/1985, Notaría: Seis y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 116A CR 65 -24 INTERIOR 301

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

**Comentarios de estructura**

El inmueble aparentemente no se ven problemas en su estructura.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	INT. 301 TERCER PISO	64.86	M2	\$1,850,000.00	100.00%	\$119,991,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$119,991,000.00</b>

Valor en letras

Ciento diecinueve millones novecientos noventa y un mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$119,991,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

**Perspectivas de valorización:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización 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

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento tercer piso con mansarda ubicado en un edificio de tres niveles, un apartamento por piso, para un total de 3 unidades de vivienda. Está ubicado en el barrio Florencia del Municipio de Medellín, cerca al corredor comercial de la carrera 65, con acceso a comercio, transporte y equipamiento de comercio y servicios en general. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble en la escritura y el certificado de tradición y libertad se relaciona como una terraza tercer piso con una futura vivienda con un área de 64,86 m2. Al momento de la visita se tiene un apartamento con un área de 72,19 m2 tercer piso y la mansarda de 35,28 m2, para un total de 107,47 m2.

No tiene garaje.

Es una zona residencial, cerca al corredor comercial de la carrera 65, con acceso a comercio y servicios, transporte público.

Escritura: 2568, Fecha escritura: 30/05/1985, Notaría escritura: Seis, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

El inmueble aparentemente no se ven problemas en su estructura.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados están en buen estado de conservación, piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina integral y baños enchapados en cerámica.

### 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	Apto. Florencia	2	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	0	\$0	0	\$0	\$1,886,111.11	3008506288
2	Apto. Florencia	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,940,000.00	3173003586
3	Apto. Florencia	1	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,763,636.36	3105030960
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	108	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,886,111.11
2	30	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,940,000.00
3	30	143	143	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,763,636.36
	25 años									
									PROMEDIO	\$1,863,249.16
									DESV. STANDAR	\$90,377.18
									COEF. VARIACION	4.85%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,953,626.34	TOTAL	\$126,712,204.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,772,871.97	TOTAL	\$114,988,476.26
VALOR TOTAL	\$119,991,000.00			

## Observaciones:

Las ofertas de los inmuebles son en la misma zona, en edificios en propiedad horizontal, sin administración y edad similar.

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10724\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10724_archivopdflinks.html)

1-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/florencia/medellin/7352261>

2-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/florencia/medellin/5746649>

3-<https://www.esoaciobanco.com/ficha.asp?xid=1078557>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 116A CR 65 -24 INTERIOR 301 | Florencia | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.310304

Longitud: -75.564127

### COORDENADAS (DMS)

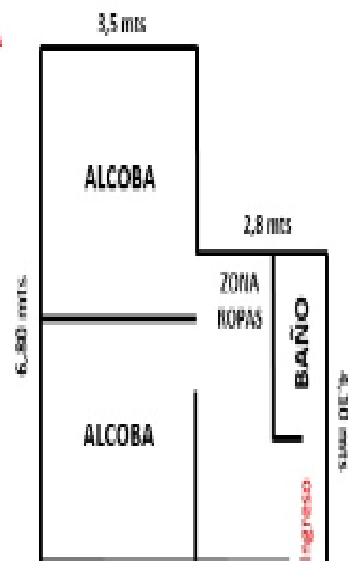
Latitud: 6° 18' 37.0944''

Longitud: 75° 33' 50.8566''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### MANSARDA



#### AREA CONSTRUIDA

#### MANSARDA

3,50 x 6,80 = 23,8 m<sup>2</sup>

2,80 x 4,10 = 11,48 m<sup>2</sup>

TOTAL = 35,28 m<sup>2</sup>

#### AREA CONSTRUIDA

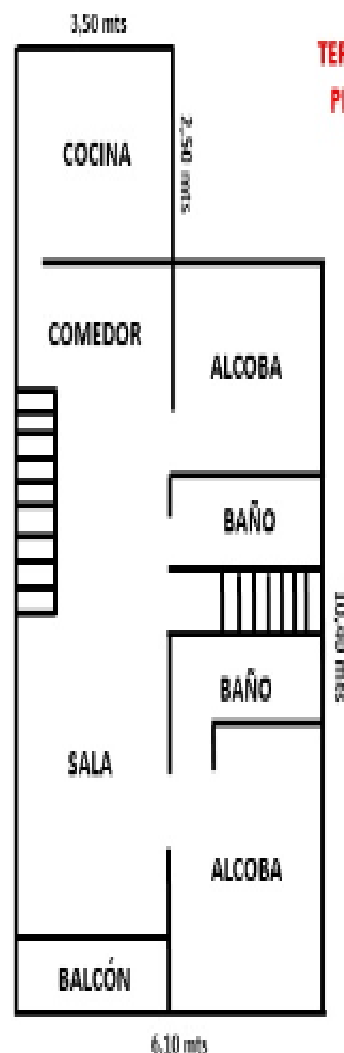
#### TERCER PISO

3,50 x 2,50 = 8,75 m<sup>2</sup>

10,40 x 6,10 = 63,44 m<sup>2</sup>

TOTAL = 72,19 m<sup>2</sup>

### TERCER PISO





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador 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 recibido del 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-12023624**



PIN de Validación: a121099d



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN 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  
**26 Abr 2018**

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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a121099d



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**





PIN de Validación: a121099d



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR - 40 APTO. 1704

Teléfono: 3113136951

Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223.**

**El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a121099d



## PIN DE VALIDACIÓN

**a121099d**

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 nueve (09) días del mes de Febrero del 2023 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 MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307725373378851

Nro Matrícula: 01N-5150935

Pagina 1 TURNO: 2023-52709

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 12:16:47 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 21-09-1998 RADICACIÓN: 1998-35307 CON: ESCRITURA DE: 03-08-1998

CODIGO CATASTRAL: AAB0078SWCACOD CATASTRAL ANT: 050010102050300430004901030001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3945 de fecha 03-08-98 en NOTARIA 1 de MEDELLIN TERCER PISO 65-24 TERRAZA con area de 64.86 M2 con coeficiente de . (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIERON: RAMON ANTONIO ACEVEDO URIBE- BLANCA RUTH LONDO/O GALVIS Y MARIA PIEDAD GALVES LONDO/O, EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO ASI: \* ADQUIRIO: BLANCA RUTH LONDO/O GALVIS EL PRIMER PISO POR COMPRAVENTA A FLOR MARIA ALZATE VDA DE LOPEZ SEGUN ESCRITURA 176 DEL 8 DE FEBRERO DE 1990 DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-388818. \* ADQUIRIO: FLOR MARIA ALZATE VDA DE LOPEZ, POR COMPRAVENTA A LIGIA ALVAREZ DE RAMIREZ Y JAIRO DE JESUS RAMIREZ ZULUAGA, SEGUN ESCRITURA 1758 DEL 14 DE ABRIL DE 1986 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE MAYO DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-388818. \* ADQUIRIERON: LIGIA ALVAREZ DE RAMIREZ Y JAIRO DE JESUS RAMIREZ ZULUAGA, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL SEGUN ESCRITURA 2483 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE MARZO DE 1975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-68968, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* ADQUIRIERON: MARIA PIEDAD GALVES LONDO/O Y RAMON ANTONIO ACEVEDO URIBE, POR COMPRAVENTA A RAUL ANTONIO HEREDIA BEDOYA Y CARMEN GLORIA ALVAREZ DE HEREDIA, SEGUN ESCRITURA 1932 DEL 10 DE MAYO DE 1996 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1996 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-388819. \* ADQUIRIERON: RAUL ANTONIO HEREDIA BEDOYA Y CARMEN GLORIA ALVAREZ DE HEREDIA, POR COMPRAVENTA A MARGARITA LIGIA ALVAREZ RAMIREZ Y JAIRO DE JESUS RAMIREZ ZULUAGA, SEGUN ESCRITURA 6123 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1985 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 1985 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-388819. \* ADQUIRIERON: LIGIA ALVAREZ DE RAMIREZ Y JAIRO DE JESUS RAMIREZ ZULUAGA, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL SEGUN ESCRITURA 2483 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE MARZO DE 1975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-68968, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. COMPLE8 MSPC.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 116 A # 65 - 24 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 116A #65-24 (301) TERRAZA APTO TERCER PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 68968



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230307725373378851**

**Nro Matrícula: 01N-5150935**

Pagina 2 TURNO: 2023-52709

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 12:16:47 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: 11-06-1985 Radicación: 1985-33956

Doc: ESCRITURA 2568 del 30-05-1985 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL - REGLAMENTO

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

DE: ALVAREZ DE RAMIREZ LIGIA

DE: RAMIREZ ZULUAGA FABIO DE JESUS

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-09-1998 Radicación: 1998-35307

Doc: ESCRITURA 3945 del 03-08-1998 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 901 ADICION AL REGLAMENTO

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

DE: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO

CC# 8347345 X

DE: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD

CC# 43427854 X

DE: LONDO/O GALVIS BLANCA RUTH

CC# 21861948 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-09-1998 Radicación: 1998-35307

Doc: ESCRITURA 3945 del 03-08-1998 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO

CC# 8347345

DE: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD

CC# 43427854

DE: LONDO/O GALVIS BLANCA RUTH

CC# 21861948

**A: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO**

**CC# 8347345 X**

**A: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD**

**CC# 43427854 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-09-1998 Radicación: 1998-35310

Doc: ESCRITURA 4517 del 03-09-1998 NOTARIA 1 de ;MED

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO

CC# 8347345

DE: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD

CC# 43427854

**A: QUI/ONES CORTES MERCEDES**

**CC# 31885788 X**

**A: SANCHEZ QUI/ONES LUIS ANDRES**

**X**

**A: SANCHEZ QUI/ONES MARIA CAMILA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-09-1998 Radicación: 1998-35310





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230307725373378851**

**Nro Matrícula: 01N-5150935**

Pagina 3 TURNO: 2023-52709

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 12:16:47 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

Doc: ESCRITURA 4517 del 03-09-1998 NOTARIA 1 de :MED

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DERECHO 1/3 PARTE

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

DE: QUI/ONES CORTES MERCEDES

CC# 31885788 X

A: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO

CC# 8347345

A: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD

CC# 43427854

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-11-1998 Radicación: 1998-41793

Doc: ESCRITURA 5390 del 23-10-1998 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: ACEVEDO URIBE RAMON ANTONIO

CC# 8347345

DE: GALVEZ LONDO/O MARIA PIEDAD

CC# 43427854

A: QUI/ONES CORTES MERCEDES

CC# 31885788 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-12-2011 Radicación: 2011-55149

Doc: ESCRITURA 14415 del 19-12-2011 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE DE UNA DE LAS PROPIETARIAS, (MERCEDES QUI/ONEZ CORTES)

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

DE: QUI/ONEZ CORTES MERCEDES

X CC. 31885788

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-12-2011 Radicación: 2011-55149

Doc: ESCRITURA 14415 del 19-12-2011 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: QUI/ONEZ CORTES MERCEDES

X CC. 31.885.788

DE: SANCHEZ QUI/ONEZ LUIS ANDRES

CC# 1020404318 X

DE: SANCHEZ QUI/ONEZ MARIA CAMILA

CC# 1017197067 X

A: COOPERATIVA FINANCIERA JOHN F. KENNEDY LTDA

NIT. 890.907.489-0

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-2385

Fecha: 13-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-309

Fecha: 30-01-2014



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230307725373378851**

**Nro Matrícula: 01N-5150935**

Pagina 4 TURNO: 2023-52709

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 12:16:47 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

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013  
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-  
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-52709**

**FECHA: 07-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

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