



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-71353481

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRES PALACIO ESCOBAR	FECHA VISITA	13/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	71353481	FECHA INFORME	17/03/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 48 B # 85CC - 23	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Las Esmeraldas	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN		
IDENTIFICACIÓN	98635223		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fredy Alberto Guerra David			
NUM.	2388 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			24/05/2007
CIUDAD	Medellín		DEPTO	Antioquia
ESCRITURA				
CEDULA	05001010104120003004600000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Casa			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	01N-243045

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote con una construcción de una casa, primer piso con subnivel, el lote tiene un área de 82,50 m<sup>2</sup> (área tomada de la escritura pública suministrada), el primer piso tiene una construcción de 85 m<sup>2</sup> y el subnivel tiene un área de 46,2 m<sup>2</sup> (áreas tomadas al momento de la visita, por ende son aproximadas. Está ubicado en una zona residencial, con acceso vehicular, transporte público y comercio barrial en general. OBSERVACIÓN: el primer piso tiene una subdivisión de un local y la casa principal, con accesos independientes. **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.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 155,353,076.74**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,444,557.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio anotación 5 del certificado suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### NOMBRES Y FIRMAS

*Carlos A. Rendón*

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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	82.5 m2	Frente	7
Forma	Regular	Fondo	12.7
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	Media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	POT acuerdo 048 de 2014
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	2

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	82.49	AREA DE TERRENO	M2	88.96
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	85	AREA DE TERRENO	M2	88.96
AREA PISO 1	M2	85	AREA PISO 1	M2	85
AREA PISO 2	M2	46.2	AREA PISO 2	M2	46.2

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 48 B # 85CC - 23

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

#### Comentarios de estructura

Al momento de la visita no se ven problemas en su estructura aparentemente.

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 de Terreno	Terreno	88.96	M2	\$482,404.19	27.62%	\$42,914,676.74
Area Construida	Piso 1	85	M2	\$857,000.00	46.89%	\$72,845,000.00
Area Construida	piso 2	46.2	M2	\$857,000.00	25.49%	\$39,593,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,353,076.74</b>

### Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones trescientos cincuenta y tres mil setenta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$155,353,076.74  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

## **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

## **SALVEDADES**

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote con una construcción de una casa, primer piso con subnivel, el lote tiene un área de 82,50 m<sup>2</sup> (área tomada de la escritura pública suministrada), el primer piso tiene una construcción de 85 m<sup>2</sup> y el subnivel tiene un área de 46,2 m<sup>2</sup> (áreas tomadas al momento de la visita, por ende son aproximadas. Está ubicado en una zona residencial, con acceso vehicular, transporte público y comercio barrial en general. OBSERVACIÓN: el primer piso tiene una subdivisión de un local y la casa principal, con accesos independientes. **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.**

Limitación al dominio anotación 5 del certificado suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Emplazamiento

Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular, buen transporte público y comercio barrial.

Al momento de la visita no se ven problemas en su estructura aparentemente.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 1, Balcón: 0, 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, techo en concreto, cocina integral, baño enchapado. En el SIBRNIVEI el piso está en piso de cemento liso.

## EXPLICACIÓN MÉTODO LOGÍA 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 **Lev 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa lote Aranjuez	\$450,000,000	0.94	\$423,000,000	6043220207	264	260	\$1,100,000	\$286,000,000
2	Casa lote Aranjuez	\$580,000,000	0.94	\$545,200,000	Doomos	306	306	\$1,200,000	\$367,200,000
3	Casa lote Aranjuez	\$350,000,000	0.94	\$329,000,000	3103158686	189	189	\$1,200,000	\$226,800,000
4	campo valdez	\$320,000,000	0.94	\$300,800,000	3166329124	170	170	\$1,200,000	\$204,000,000
5	las esmeraldas	\$330,000,000	0.94	\$310,200,000	3022408710	160	150	\$1,500,000	\$225,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>82.50</b>	<b>131.20</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$137,000,000	\$518,939	1.0	0.90	0.90	\$467,045
2	\$178,000,000	\$581,699	1.0	0.90	0.90	\$523,529
3	\$102,200,000	\$540,741	1.0	0.90	0.90	\$486,667
4	\$96,800,000	\$569,412	1.0	0.80	0.80	\$455,529
5	\$85,200,000	\$532,500	1.0	0.90	0.90	\$479,250
				PROMEDIO	\$482,404.19	
				DESV. STANDAR	\$25,872.51	
				COEF. VARIACION	5.36%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$482,404.19	AREA	82.50	TOTAL	\$39,798,345.68
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	131.20	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$39,798,345.68					

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10746\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10746_2archivopdflinks.html)

1 - [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fb5-d76289ac8c9a-be11-4ef1f91-b9c02page\\_1&pos=9&l\\_src=181\\_or-281\\_qwid-67fc3e3a-464b-4b20-aacd-98c44f21054&ref\\_sgml=REFVTS1RPUDTRUR7UUVSUDs%4D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fb5-d76289ac8c9a-be11-4ef1f91-b9c02page_1&pos=9&l_src=181_or-281_qwid-67fc3e3a-464b-4b20-aacd-98c44f21054&ref_sgml=REFVTS1RPUDTRUR7UUVSUDs%4D)

2 - [https://www.doomos.com.co/de/8099762\\_vendo-casa-lote-aranjuez.html?utm\\_source=lf-full-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8099762_vendo-casa-lote-aranjuez.html?utm_source=lf-full-connect&utm_medium=referrer)

3 - [https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-909424980-casalote-en-venta-en-medellin-aranjuez--JMposition-6&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=42a8c239-ac0a-4908-b9bd-e993ac0df5d4](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-909424980-casalote-en-venta-en-medellin-aranjuez--JMposition-6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=42a8c239-ac0a-4908-b9bd-e993ac0df5d4)

4 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-valdes/medellin/6739754>

5 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-esmeraldas/medellin/10024319>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	131.2
Área construida vendible	131.2
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$170,560,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	Construdata 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$857,090
Valor adoptado depreciado	\$857,000
<b>Valor total</b>	<b>\$112,438,400</b>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 48 B # 85CC - 23 | Las Esmeraldas | Medellín |  
Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 6.279076

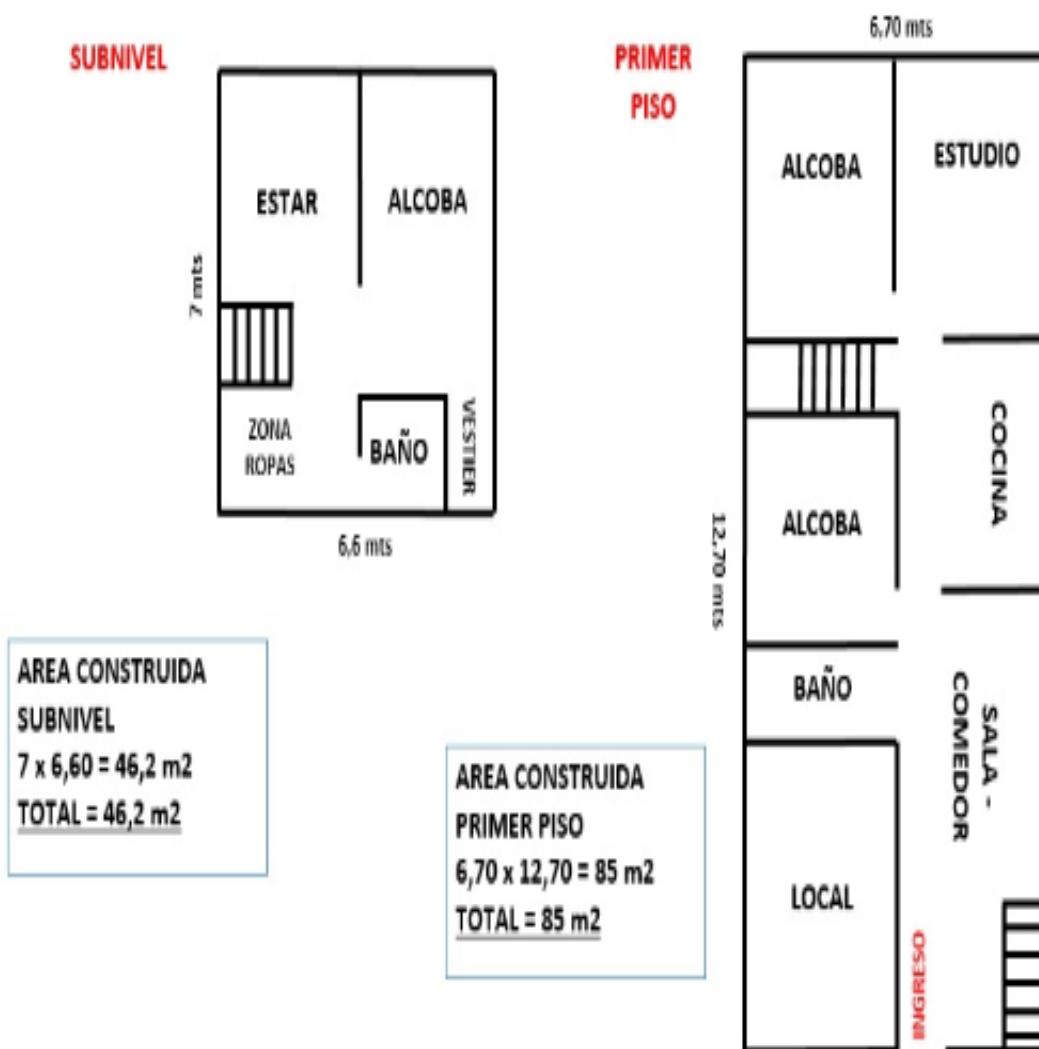
**Longitud:** -75.556341

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 16' 44.673''

**Longitud:** 75° 33' 22.8276''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor

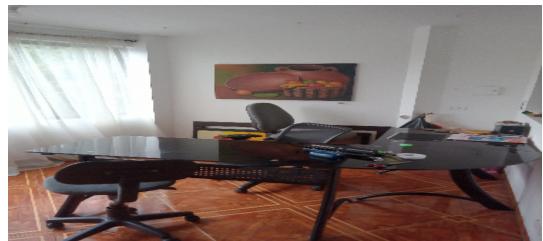


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



# 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 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-71353481**



PIN de Validación: b08d0a94



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



### 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 evaluador 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: b08d0a94

## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b08d0a94



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: b08d0a94



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b08d0a94**

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 once (11) días del mes de Marzo 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230224729072766527

Nro Matrícula: 01N-243045

Página 2 TURNO: 2023-43230

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 12:02:19 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 última página

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

DE: COCK E HIJOS SUCESORES LTDA.

A: CASTA/EDA DIOSA RUTH MARY

CC# 43514769 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-40402

Doc: ESCRITURA 2388 del 24-05-2007 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICACION DE PLANEACION DE MEDELLIN DEL 16-10-97, EL CUAL SE PROTOCOLIZA

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

DE: CASTA/EDA DIOSA RUTH MARY

CC# 43514769 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-40402

Doc: ESCRITURA 2388 del 24-05-2007 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$ 7,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CASTA/EDA DIOSA RUTH MARY

CC# 43514769

A: GUERRA DAVID FREDY ALBERTO

CC# 15286435 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-09-2009 Radicación: 2009-38137

Doc: ESCRITURA 2700 del 03-08-2009 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: DAVID URREGO NORMA JHULEY

CC# 21911874

DE: GUERRA DAVID FREDY ALBERTO

CC# 15286435 X

#### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-1182 Fecha: 13-07-2007

LO CORREGIDO "LOTE 96" SEGUN ESCRITURA 2485 DE 29-12-1980 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN. VALE.MEMG.

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

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).

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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.

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 4 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.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230224729072766527

Nro Matrícula: 01N-243045

Página 3 TURNO: 2023-43230

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 12:02:19 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: 2023-43230      FECHA: 24-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP

  
El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

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