



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052381868

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ALEJANDRO CORREDOR NARANJO				FECHA VISITA	13/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1052381868				FECHA INFORME	20/10/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 50 A # 57-51 APARTAMENTO 1909				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	Villa Nueva				REMODELADO	
CIUDAD	Medellín				OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN					
IDENTIFICACIÓN	98635223					

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Dolly Margarita Zuluaga De Ramirez					
NUM. ESCRITURA	922 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	14	FECHA 30/08/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia		
CEDULA CATASTRAL	0500-10103101800230035901190009					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Multifamiliar Prado de Villanueva					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2	2682.93	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.2049 %					

M. INMOB.	N°
Apto 1909 BL 3	01N-5222512

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento piso 19 ubicado en el Centro de Medellín, barrio Villa , cerca a la estación del Metro Prado, acceso vehicular. **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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 130,028,220.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,028,220.00**

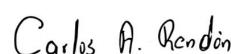
### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

### NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH378
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.70	AVALUO	PESOS	\$60.964.000
AREA PRIVADA	M2	41	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 50 A # 57-51 APARTAMENTO 1909 | Villa Nueva | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3534, fecha: 10/11/2003, Notaría: 26 y ciudad: Medellín.

SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Mixta
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	0-100
<b>Escolar</b>	Bueno	400-500
<b>Asistencial</b>	Bueno	300-400
<b>Estacionamientos</b>	Regular	0-100
<b>Áreas verdes</b>	Regular	400-500
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## **Amoblamiento Urbano**

## **Paradero:**

### Zonas verdes:

## **Arborización:**

NO

Impact

#### **Cond. seguridad:**

#### **Aguas servidas:**

NO

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	sistema dual o combinado
<b>Avance(En construcción)</b>	100 %
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	21
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	81
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	adobe
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	CARRERA 50 A # 57-51 APARTAMENTO 1909

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	concreto texturizado
<b>Ancho Fachada</b>	Mayor 9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
<b>Año de Construcción</b>	2004

### **Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	Apto 1909 BL 3	41	M2	\$3,171,420.00	100.00%	\$130,028,220.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,028,220.00</b>

Valor en letras Ciento treinta millones veintiocho mil doscientos veinte Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$130,028,220.00</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento piso 19 ubicado en el Centro de Medellín, barrio Villa , cerca a la estación del Metro Prado, acceso vehicular. **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.

**Jurídica:** La última compraventa escritura 922 del 30 de agosto de 2022.

**Garaje:** Tiene parqueo de motos comunal, de acuerdo a la información suministrada en visita.

**Entorno:** Es una zona mixta, con comercio a las afueras del Conjunto, al lado existe otra unidad de dos torres, cerca a la estación del Metro de Prado Centro, buen acceso vehicular. Cerca a centro asistencial.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3534, Fecha escritura: 10/11/2003, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 110000, Total unidades: 1und/PH378, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 21, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble tiene piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina integral, baño en cerámica con cabina en acrílico.

### 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 valuaria 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. Prado Villanueva	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$3,128,048.78	6044442949
2	Apto. Prado Villanueva	3	\$172,000,000	0.95	\$163,400,000	0	\$	0	\$	\$3,142,307.69	302 4111001
3	Apto. Prado Villanueva	10	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$3,243,902.44	604 42328609
<b>Del inmueble</b>		<b>19</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,128,048.78
2	19	54	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,142,307.69
3	19	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,243,902.44
	<b>19 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,171,419.64</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$63,175.52</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.99%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,234,595.16	<b>TOTAL</b>	\$132,618,401.55
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,108,244.11	<b>TOTAL</b>	\$127,438,008.66
VALOR TOTAL	\$130,028,220.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/apartamento/medellin/10983446-apartamento>

2.-<https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/apartamento/medellin/11669183-apartamento-en-venta-conjunto-prado-de-villanueva-apto-302-411>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-villanueva-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/223-M3487957>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 50 A # 57-51 APARTAMENTO 1909 | Villa Nueva |  
Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

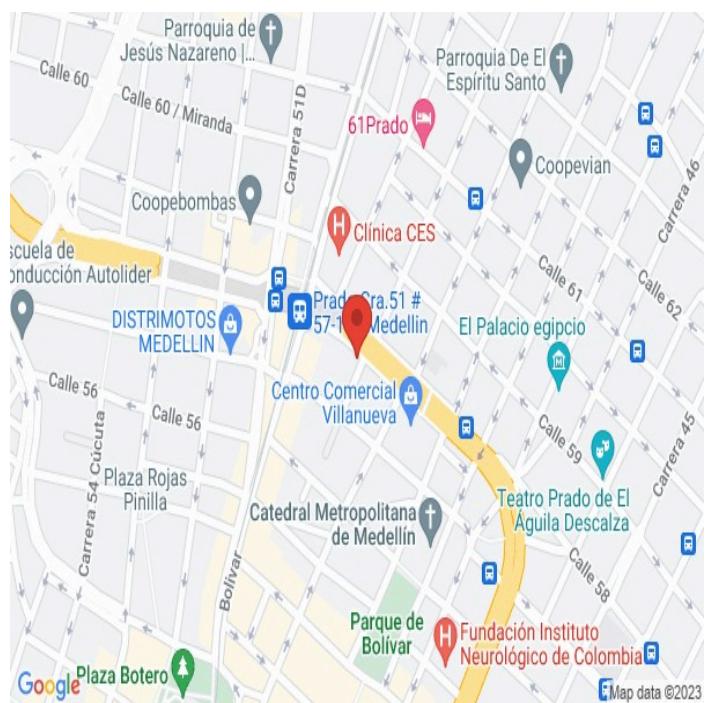
**Latitud:** 6.256192

**Longitud:** -75.565154

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 15' 22.2912''

**Longitud:** 75° 33' 54.5544''



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

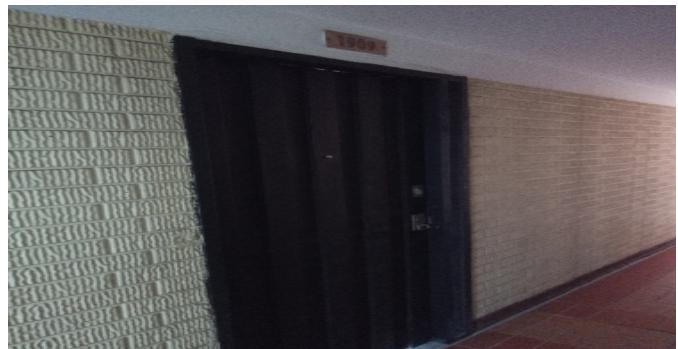


REGISTRO FOTOGRÁFICO

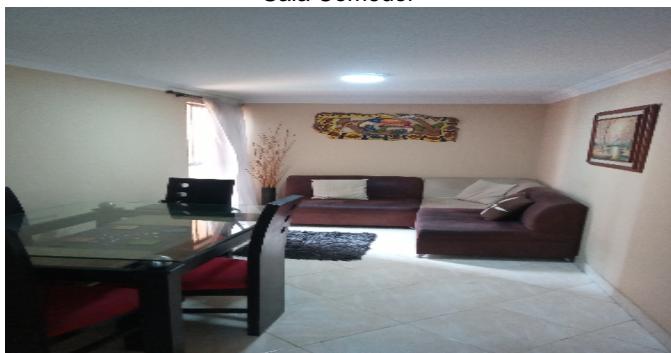
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## Habitación 2



## Habitación 3



Baño Social 1



CanchasCJ



PiscinasCJ



## Otras Zonas SocialesCJ



## Áreas o Documentos

Alcaldía de Medellín Gobernación de Antioquia						
SECRETARÍA DE HACIENDA Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial Unificado						
Nombre del Propietario:	DOLLY MARGARITA ZULUAGA DE RAMIR	No.:	1988882			
Código del propietario:	9551942637	Fecha de Expedición:	11-08-2023			
Documento:	0021657700	Fecha de Vencimiento:	31-08-2023			
Matrícula	Número Predial Nacional	Descripción	Dirección del Precio	R.	%Derecho	Avaluo Total
005222512	050010103101800230035901190009	RESIDE	CR 050 A 057 051 01909	U	100.00%	60.964.000
FIN DE CERTIFICADO						
***Se genera este Paz y salvo, sin perjuicio de los trámites de saldos pendientes de registrar por mutaciones de catastro***						

## Áreas o Documentos

**PRIMERO:** Que obrando en la condición expresada trasfiere a título de venta a favor de **DOLLY MARGARITA ZULUAGA DE RAMIREZ**, el siguiente inmueble: **APARTAMENTO N° 1909**. Ubicado en el Décimo noveno piso del Bloque N° 3 de la **PRIMERA SUBETAPA DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR PRADO DE VILLANUEVA**, situado en la carrera 50A N° 57-51 de la nomenclatura del Municipio de Medellín. Tiene un área construida particular o privada de **41.900 metros cuadrados**, un área construida común (muros) de **5.700 metros cuadrados** para un área total construida de **46.70 metros cuadrados** y los siguientes linderos: **POR EL NOR-ORIENTE**, entre los puntos 43 y 44, por muro común y puerta de acceso, linda con zona común de circulación del Conjunto; **POR EL SUR-ORIENTE**, entre los puntos 44 y 51, pasando por los puntos 45, 46, 47, 48, 49 y 50, linda, en parte, por buitrón y muros comunes, con el apartamento 1912 del mismo bloque, y en parte, por muro y buitrón comunes, linda con vacío que da a zona común del Conjunto; **POR EL SUR-OCCIDENTE**, entre los puntos 51 y 52, por muro y ventanas comunes, linda con vacío que da a zona común del Conjunto; **POR EL NOR-OCCIDENTE**, entre los puntos 52 y 43, punto de partida, pasando el buitrón antiguo y recubriendo la carpintería visible. **Nota:** El inmueble tiene una superficie de 41.900 m<sup>2</sup> y una construcción de 5.700 m<sup>2</sup>.



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos



# 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## 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, 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 sufren 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 él 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-1052381868**



PIN de Validación: bd750b08



<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: bd750b08

## 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 Académico**

## 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 Académico**

## 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 Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bd750b08



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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: bd750b08



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bd750b08**

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 diecisiete (17) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal