



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1128471505**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 48DD 99B-165		
Barrio	Juan XXIII La Quiebra		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	Joan Camilo Ortiz Mazo		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: SEBASTIAN ALBERTO ORTIZ MAZO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Joan Camilo Ortiz Mazo** ubicado en la CALLE 48DD 99B-165 Juan XXIII La Quebra, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$274,834,300.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y cuatro millones ochocientos treinta y cuatro mil trescientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	99.66	M2	\$405,000.00	14.69%	\$40,362,300.00
Area Construida	Construcción	316	M2	\$742,000.00	85.31%	\$234,472,000.00
TOTALES					100%	\$274,834,300.00

Valor en letras  
Doscientos setenta y cuatro millones ochocientos treinta y cuatro mil trescientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
RAA Nro: AVAL-98635223  
C.C: 98635223

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	274,834,300.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1128471505	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SEBASTIAN ALBERTO ORTIZ MAZO				
Tipo identificación	0	Documento	1128471505	Teléfono	3226566265
Email	sebastian.ortiz@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Joan Camilo Ortiz Mazo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	71526861	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 48DD 99B-165				
Conjunto	Edificio de 4 niveles				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Juan XXIII La Quiebra	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote de 99,66 m2 con una construcción de 4 pisos sobre la calle 48 DD y por atras con otra calle, el total construido es de 316 m2 (área tomada al momento de la visita). Cerca de la estación metro cable de Juan XXIII, con acceso vehicular, comercio barrial y transporte público.				



CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Residencial	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	99.66	
AREA CONSTRUIDA			M2	100	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA CONSTRUIDA			M2		
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	99.66	
AREA PISO 1			M2	100	
AREA PISO 2			M2	100	
AREA PISO 3			M2	70	
AREA PISO 4			M2	46	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.80	79.728	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	7		
Fondo	16	Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

**REGLAMENTACION URBANISTICA**

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 048 de 2014
<b>Area Del Lote</b>	99.66 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	4
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano consolidación nivel 3
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	140/Viv ha
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble no está sometido a reglamento de propiedad horizontal. Son en total vivienda primer piso, vivienda subnivel 1, vivienda subnivel 2, garaje subnivel 3 y una vivienda subnivel 3. Todos cuentan con acceso y servicios públicos independientes.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2152	EscrituraDePropiedad	09/09/2020	Sexta	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
001-509462	02/03/2023	0500-10104130700070056	edificio

Observación      Ultima compraventa 9 de septiembre de 2020. Escritura 2152.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	001-509462	18	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación      El garaje está ubicado en el subnivel No. 3.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria, vía de barrio	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial con vías de acceso vehicular, cerca a la estación del metro cable de Juan XXIII, comercio barrial y transporte público.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	Edificio
Año construcción	20	Edad Inmueble	2003 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	Sin infromación				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	3	Habitaciones	9
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0
Balcón	3	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 3, Habitaciones: 9, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 3, Local: 0, Balcón: 3, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular</p> <p>PRIMER PISO = sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, balcón y cuatro alcobas. SUBNIVEL 1 = sala, comedor, cocina, baño social, zona de ropas, balcón y tres alcobas. SUBNIVEL 2 = sala, comedor, balcón, baño social, zona de ropas y dos alcobas. SUBNIVEL 3 = apto. independiente con baño y garaje sencillo.</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>PRIMER PISO: piso porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura. SUBNIVEL 1 : piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura. SUBNIVEL 2: piso en baldosa, muros en adobe, revoque y pintura.</p> <p>NOTA: no se ingresa al apto del SUBNIVEL 3, solo se ingresa al garaje.</p>							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 48DD 99B-165 | Juan XXIII La Quiebra | Medellín | Antioquia



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.26424

GEOGRAFICAS : 6° 15' 51.264''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.61451

GEOGRAFICAS : 75° 36' 52.2354''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote San Javier	\$40,000,000	0.97	\$38,800,000	Marketplace	100	0	\$	\$0
2	Lote San Javier	\$27,000,000	0.97	\$26,190,000	Marketplace	65		\$	\$0
3	Lote San Javier	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3233354313	200		\$	\$0
4	Lote San Javier	\$30,000,000	0.97	\$29,100,000	6017868754	64		\$	\$0
Del inmueble						99.66	316		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,800,000	\$388,000	1.0	1.0	1.00	\$388,000
2	\$26,190,000	\$402,923	1.0	1.0	1.00	\$402,923
3	\$72,750,000	\$363,750	1.10	1.0	1.10	\$400,125
4	\$29,100,000	\$454,688	0.95	1.0	0.95	\$431,953
					PROMEDIO	\$405,750.30
					DESV. STANDAR	\$18,630.61
					COEF. VARIACION	4.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$405,000.00	AREA	99.66	TOTAL	\$40,362,300.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$742,000.00	AREA	316	TOTAL	\$234,472,000.00
VALOR TOTAL	\$274,834,300.00					

<b>Observaciones:</b> Lotes en la misma zona.			
<b>Enlaces:</b>			
1.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/636664608534514/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b">https://www.facebook.com/marketplace/item/636664608534514/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b</a>	2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/828542958627472/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b">https://www.facebook.com/marketplace/item/828542958627472/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Ad4b8655d-f0cd-49ae-9c83-6597b68a250b</a>	3.- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d12-a21f570740f9-9255-3bb049bb-100622?page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=1&amp;t_or=15&amp;t_pvid=7d2f76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VVSUDs%3D">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d12-a21f570740f9-9255-3bb049bb-100622?page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=1&amp;t_or=15&amp;t_pvid=7d2f76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VVSUDs%3D</a>	4.- <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-839a4db05d4a-bd5a-60750890-642b?page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=1&amp;t_or=15&amp;t_pvid=7d2f76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VVSUDs%3D">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-839a4db05d4a-bd5a-60750890-642b?page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=1&amp;t_or=15&amp;t_pvid=7d2f76c-c809-4f4d-a8d3-6e7438f9b05d&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VVSUDs%3D</a>

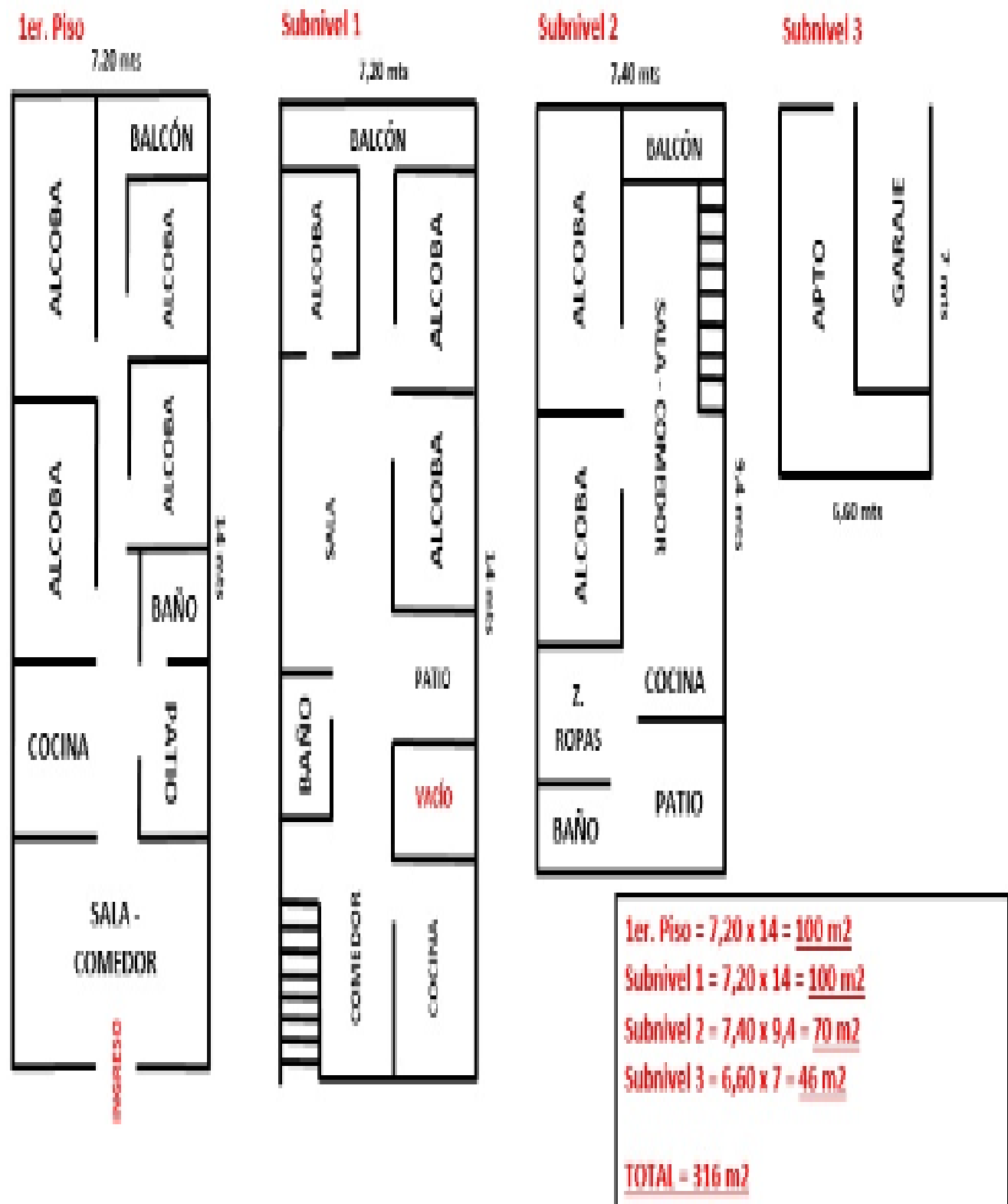
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	316
Area construida vendible	316
Valor M2 construido	\$1,497,994
Valor reposición M2	\$473,366,104
Valor reposición presupuesto M2	\$1,497,994
Fuente	Gaceta 2023
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,423,094
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	32.86 %
Fito y corvin %	47.86 %
Valor reposición depreciado	\$742,001
Valor adoptado depreciado	\$742,000
Valor total	\$234,472,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia





## FOTOS

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Sala



Sala



Comedor



Balcón





## FOTOS

Balcón



Balcón



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS

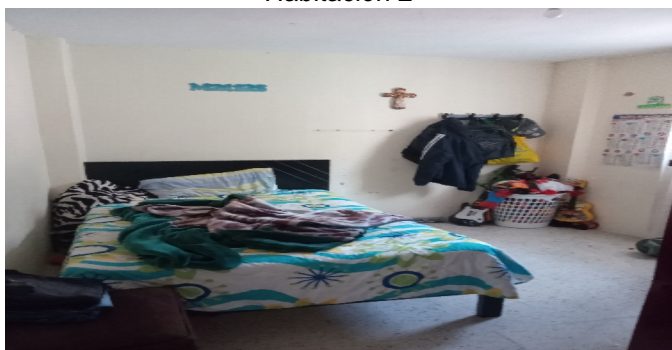
Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1





## FOTOS

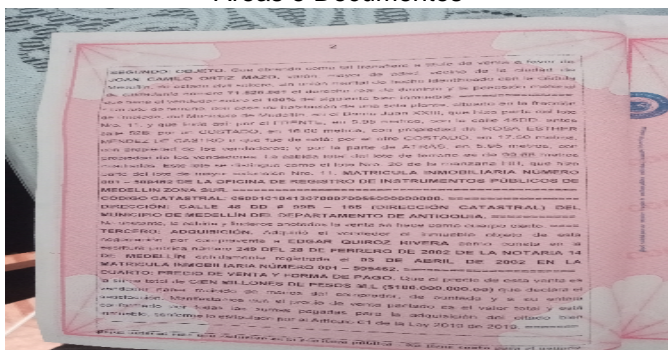
Garaje



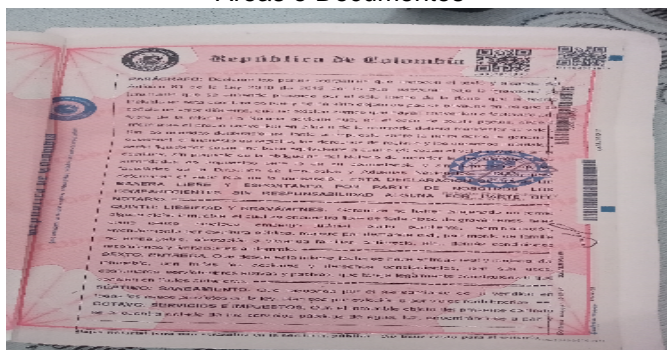
Áreas o Documentos



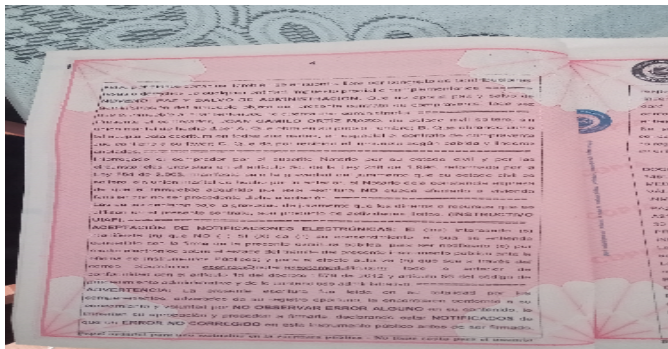
Áreas o Documentos



Áreas o Documentos



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1128471505**



PIN de Validación: b09d0a77



## 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: b09d0a77



## 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: b09d0a77



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: b09d0a77



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b09d0a77**

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 quince (15) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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