


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110492058**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	Nelson Enrique Valencia Montaña
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1110492058
<b>DIRECCIÓN</b>	CARRERA 51 # 96B SUR-119 PRIMITIVA PARQUE NATURAL P.H. PISO 16 - T.4, APARTAMENTO 1614
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 3</b>
<b>BARRIO</b>	La Inmaculada
<b>CIUDAD</b>	La estrella
<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	98635223

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	20/10/2023
<b>FECHA INFORME</b>	25/10/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	0 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	Jorge Wilson Pemberty Yepes
<b>NUM.</b>	778 EscrituraDe
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad
<b>CIUDAD</b>	La estrella
<b>ESCRITURA</b>	
<b>CEDELA</b>	Sin información
<b>CATASTRAL</b>	
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Sin información
<b>NOMBRE DEL CO</b>	Primitiva Parque Natural
<b>NUNTO/EDIFICI</b>	
<b>O</b>	
<b>VALOR ADMINIS</b>	Tiene
<b>RACIÓN</b>	
<b>COEFICIENTE DE</b>	0.121545
<b>COPROPIEDAD</b>	

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
Apto. 1614 TO 4	001-1433531

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde un Apto. 1614 ubicado en el C.R Primitiva Parque Natural, es una zona campestre, con acceso vehicular, cerca a la antigua vía del Municipio de Caldas, al lado del Colegio Canadiense.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

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

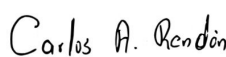
<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 180,200,118.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,200,118.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota: Anotación 5 PATRIMONIO DE FAMILIA, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH840
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7607 del 24-12-2021 NOTARIA OCTAVA de MEDELLÍN.  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 042 DE 25 DE ENERO DE 2008.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.48	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	42	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42
AREA LIBRE MEDIDA	M2				

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 51 # 96B SUR-119 PRIMITIVA PARQUE NATURAL P.H. PISO 16 - T.4, APARTAMENTO 1614 | La Inmaculada | La estrella | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7607, fecha: 24/12/2021, Notaría: Octava y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	20
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 51 # 96B SUR-119 PRIMITIVA PARQUE NATURAL P.H. PISO 16 - T.4, APARTAMENTO 1614

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto. 1614 TO 4	42	M2	\$4,290,479.00	100.00%	\$180,200,118.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$180,200,118.00</b>

Valor en letras

Ciento ochenta millones doscientos mil ciento dieciocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$180,200,118.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Existen construcciones cercanas.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde un Apto. 1614 ubicado en el C.R Primitiva Parque Natural, es una zona campestre, con acceso vehicular, cerca a la antigua vía del Municipio de Caldas, al lado del Colegio Canadiense.

**Jurídica:** Anotación 5 PATRIMONIO DE FAMILIA, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El CR. tiene parqueaderos comunales de carros y motocicletas; esto de acuerdo a lo informado en visita, jurídicamente no aportan documento que registre garajes.

**Entorno:** El inmueble está en una zona residencial campestre, con vía de acceso vehicular, cerca de la vía antigua al Municipio de Caldas, a unos 350 mts, es un corredor comercial, con acceso a transporte y servicios en general.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 7607, Fecha escritura: 24/12/2021, Notaría escritura: Octava, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 130000, Total unidades: 1UND/PH840, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**OBSERVACIÓN 1: son tres etapas de 20 pisos, 12 aptos por piso y una cuarta etapa con 120 aptos (está en obra gris). Las zonas comunes como piscina está en construcción y las zonas sociales. La portería está 24 horas.**

**Estructura: 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.

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

**Acabados:** El apto. Es nuevo, piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, baños en porcelanato, cabina en vidrio templado y cocina integral con cajones en la parte superior e inferior.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. Primitiva	10	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$4,388,095.24	3195056042
2	Apto. Primitiva	4	\$223,000,000	0.97	\$216,310,000	0	\$		\$	\$4,326,200.00	3166183100
3	Apto. Primitiva	12	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$4,157,142.86	6044482233
Del inmueble		16		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	46	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,388,095.24
2	0	56	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,326,200.00
3	0	46	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,157,142.86
0 años										
									PROMEDIO	\$4,290,479.37
									DESV. STANDAR	\$119,548.00
									COEF. VARIACION	2.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,410,027.36	TOTAL	\$185,221,149.20
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,170,931.37	TOTAL	\$175,179,117.60
VALOR TOTAL	\$180,200,118.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-la-estrella-la-estrella-2-habitaciones-2-banos/14925-M4632479>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-la-estrella-vereda-la-estrella-2-habitaciones/9947-M4528657>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-la-estrella-la-estrella-2-habitaciones-1-banos/4534-M4257551>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 51 # 96B SUR-119 PRIMITIVA PARQUE NATURAL  
P.H. PISO 16 - T.4, APARTAMENTO 1614 | La Inmaculada | La  
estrella | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

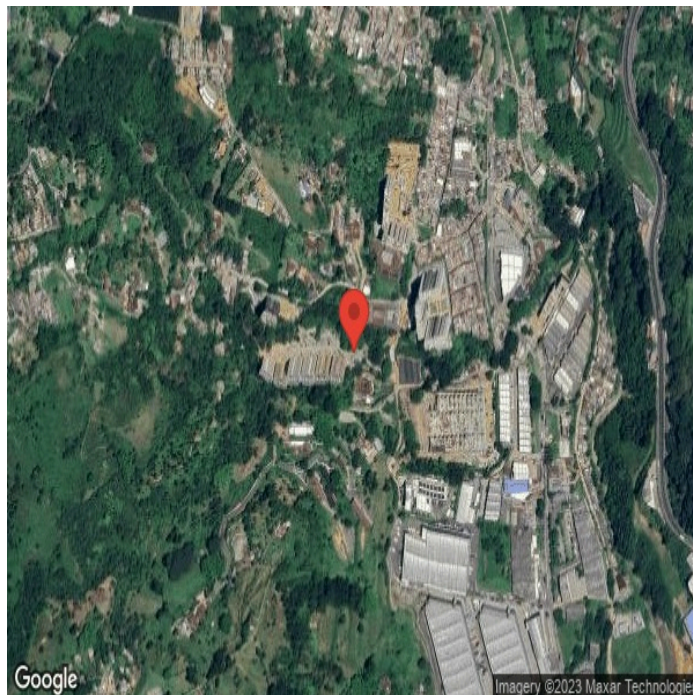
Latitud: 6.1330700

Longitud:-75.6369650

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 7' 59.052''

Longitud:75° 38' 13.074''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



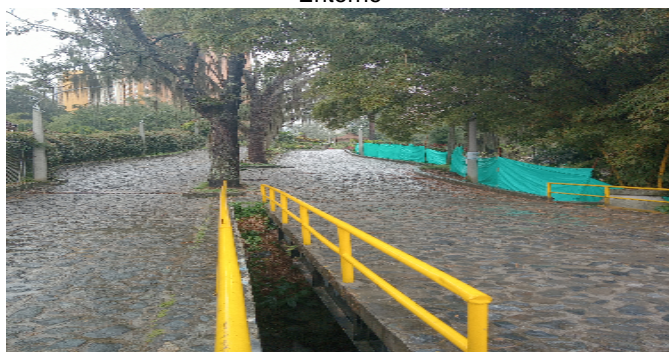
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Balcón



Cocina



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



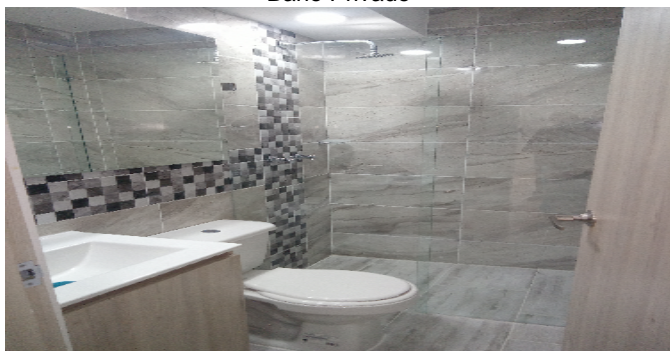
Hab 1 o Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [portal.registro.gov.co](https://portal.registro.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO S. MAGISTRADO

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

Certificado generado con el Pin No: 231019316784218085 Nro Matricula: 001-1433531  
Pagina 1 TURNO: 2023-470473 Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 04:16:25 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: LA ESTRELLA VEREDA: LA ESTRELLA  
FECHA APERTURA: 21-02-2022 RADICACION: 2022-2997 CON: ESCRITURA DE: 20-01-2022  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPSE:

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
PISO 16 - T. 4. APARTAMENTO 1614 CON AREA DE PRIV. CONST. 42.00 M2. CONST. TOTAL 46.48 M2. CON COEFICIENTE DE 0.121845%  
QUINTOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES VERAN EN ESCRITURA NRO 7807 DE FECHA 24-12-2021 EN  
NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1674 DE 2013)

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE: %

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

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y 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 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-1110492058**





PIN de Validación: bd750b08



## 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: 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