



# INFORME DE AVALUO LRCAJA-21451485

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GILMA DE JESUS SANABRIA MONSALVE
NIT / C.C CLIENTE	21451485
DIRECCIÓN	Carrera 9A # 2A-176
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	PARAJE MARIA ALEGRIA
CIUDAD	Remedios
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/10/2023
FECHA INFORME	31/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Diana del Socorro Cortés Sanabria				
NUM.	243 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	27/08/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Remedios	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0560-40300000100250004				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
027-19442	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote de 342 m2 con una construcción de una casa de un nivel ubicada en el barrio Los Plancitos del Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios. Es una zona residencial con una calle principal y construcción alrededor de la vía.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,368,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,368,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se actualiza el 26 de diciembre de 2023. Se adjunta, carta de servicio de acueducto, carta de ubicación catastral.

## NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Unifamiliar - Bifamiliar
Uso Compatible Según Norma	Institucional menor
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	Bodegas, comercio y mayorista

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	

Área Lote	342	Frente	12
Forma	Irregular	Fondo	25
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 007 febrero de 2009
Antejardín	
Uso principal	Unifamiliar - Bifamiliar
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	342

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	104

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	104

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

**Impacto Ambiental**

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

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

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	57
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Carrera 9A # 2A-176

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

**Comentarios de estructura**

Techo en estructura de madera. **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 de Terreno	Lote	342	M2	\$200,000.00	53.70%	\$68,400,000.00
Area Construida	Construcción	104	M2	\$567,000.00	46.30%	\$58,968,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,368,000</b>

Valor en letras

Ciento veintisiete millones trescientos sesenta y ocho mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$127,368,000**

### OFERTA Y DEMANDA

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

15

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote de 342 m2 con una construcción de una casa de un nivel ubicada en el barrio Los Plancitos del Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios. Es una zona residencial con una calle principal y construcción alrededor de la vía.

**Jurídica:** ULTIMA COMPRAVENTA: Anotación No. 006.

**Garaje:** No tiene garaje.

**Entorno:** Es una zona residencial, con vía de acceso vehicular, la zona cuenta con acueducto, el predio tiene agua no tratada y la almacena en un tanque y se reparte por toda la casa.

**Estructura:** Techo en estructura de madera. **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:** Casa. 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: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Piso en cemento liso, muros en adobe, revoque y pintura, techo en teja de zinc, cocina en baldosín, con cubierta en acero inoxidable con compartimentos en la parte inferior, baño en chapado en cerámica.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa lote remedios	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	Marketplace	200	100	\$500,000	\$50,000,000
2	Casa lote remedios	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	Marketplace	400	70	\$600,000	\$42,000,000
3	Casa lote Remedios	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3053181060	210	90	\$600,000	\$54,000,000
Del inmueble						342	104		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,500,000	\$272,500	1.0	0.80	0.80	\$218,000
2	\$100,500,000	\$251,250	1.00	0.80	0.80	\$201,000
3	\$64,750,000	\$308,333	0.90	0.80	0.72	\$222,000
					PROMEDIO	\$213,666.67
					DESV. STANDAR	\$11,150.49
					COEF. VARIACION	5.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	342	TOTAL	\$68,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$567,000.00	AREA	104	TOTAL	\$58,968,000.00
VALOR TOTAL	\$127,368,000.00					

## Observaciones:

Las ofertas son tomadas en la misma zona con construcciones similares.

## Enlaces:

- 1.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/795426762382387/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ab0006beb-194f-4c42-bd37-e30346653eff](https://www.facebook.com/marketplace/item/795426762382387/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ab0006beb-194f-4c42-bd37-e30346653eff)
- 2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/594893142752901/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A6143dcb-a2c7-4d81-a2c7-c5f06922d04b](https://www.facebook.com/marketplace/item/594893142752901/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6143dcb-a2c7-4d81-a2c7-c5f06922d04b)
- 3.-  
[https://www.buscocasita.com/casa-mas-lote-remedios-antioquia-asi-es-tu-casa\\_90741.html](https://www.buscocasita.com/casa-mas-lote-remedios-antioquia-asi-es-tu-casa_90741.html)



# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	104
Area construida vendible	104
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$104,701,064
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	Gaceta 2023
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$956,404
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	18.57 %
Fito y corvin %	40.75 %
Valor reposición depreciado	\$566,669
Valor adoptado depreciado	\$567,000
<b>Valor total</b>	<b>\$58,968,000</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Carrera 9A # 2A-176 | PARAJE MARIA ALEGRIA | Remedios | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.0659517

Longitud: -74.7149083

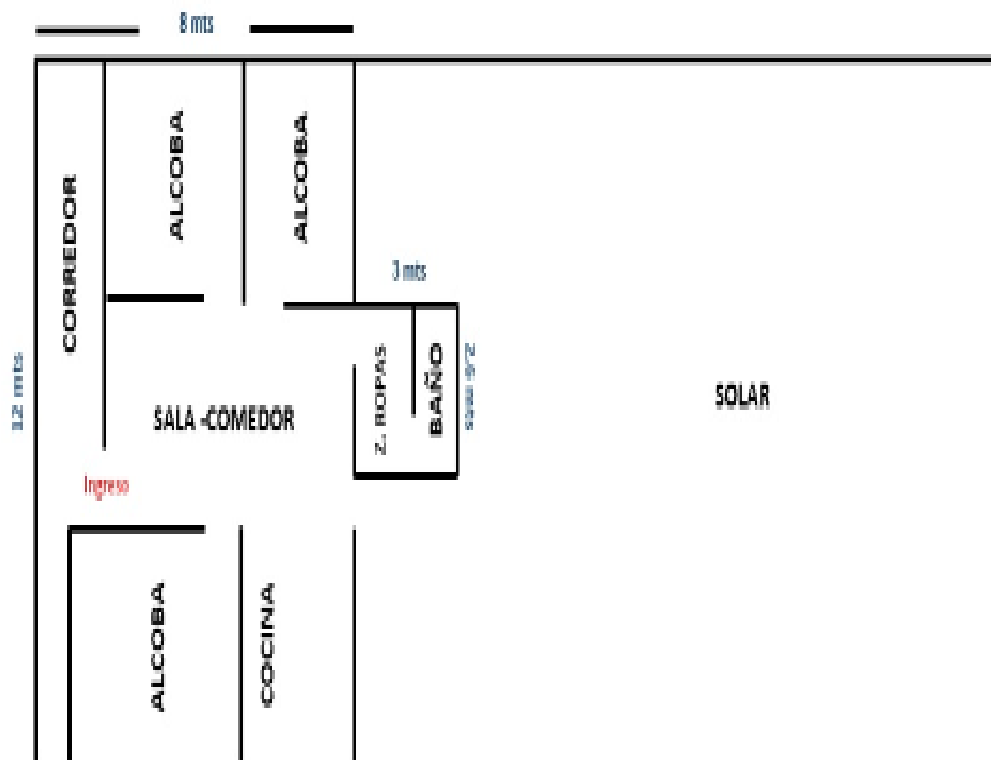
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 57.4272''

Longitud: 74° 42' 53.6682''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



### CONSTRUCCIÓN:

12 x 8 = 96 m2

3 x 2,6 = 7,8 m2

TOTAL = 104 m2

# OTROS ANEXOS

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1

## ASOCIACION DE USUARIOS ACUEDUCTO LA CRUZADA REMEDIOS

NIT 811.013.630-9

e-mail: [acueductolacruzada@yahoo.es](mailto:acueductolacruzada@yahoo.es)

### **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

La Asociación de Usuarios del Acueducto La Cruzada Remedios

#### **CERTIFICA QUE:**

Revisada la base de datos de la Asociación de Usuarios del Acueducto La Cruzada Remedios; se encuentra con servicio de acueducto, el cual se presta día por medio, el predio ubicado en la carrera 9ª # 2ª-176 los plancitos la cruzada remedios, propiedad de la señora **DIANA DEL SOCORRO CORTES SANABRIA** identificada con la cédula de ciudadanía # 43.640.171.

la presente se expide a petición de la interesada, a los 13 días del mes de diciembre 2023.

  
**DAIRO GUTIÉRREZ P.**  
Tesorero

Asociación de Usuarios  
Acueducto la Cruzada Remedios  
Nit. 811.013.630-9  
Tesorero

Cra 10 N°. 10-13, Cll. Ppal. = La Cruzada = Remedios (Ant.) Tel. 831-10-26



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





# FOTOS General

Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS General



## Áreas o Documentos

Remedios; el derecho de dominio y la posesión que el exponente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Lote de terreno con casa de habitación que mide trescientos cuarenta y dos 342 metros cuadrados, ubicada en el paraje Maria

## Áreas o Documentos

[illegible]

Alegría de Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios, cuyos linderos y medidas son: **Por el Norte**, con propiedad de la señora Rosa Ardila en Veinticuatro (24) metros; **Por el Oriente**, con propiedad de la misma señora Rosa Ardila, en Ocho (8) metros con sesenta (60) centímetros; **Por el Sur**, con propiedad de la vendedora en Veintiséis (26) metros con Cincuenta (50) centímetros; **Por el Occidente**, por la diagonal  $9^{\circ}$  en Doce (12) metros con Noventa (90) Centímetros. Para un total de Trescientos Cuarenta y dos (342) metros cuadrados.-----

**SEGUNDO:** Adquirió el vendedor el inmueble que transfiere, por compra hecha al señor Manuel Sánchez Landrau Polanco, mediante la escritura No. 335, del 27 de

## 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 avaluador 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-21451485**



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



SGO663968224



SGC572714487

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL TRESCIENTOS DIEZ (1310). -----

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA.-----

En el Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, República de Colombia hoy Cuatro (04) de Diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023) ante mí, **NAYIBER AZUCENA LONDOÑO URIBE, NOTARIA UNICA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA.** según decreto 208 del 28/11/2023 emanado por la Alcaldía del Municipio de Segovia, Antioquia; el cual se protocoliza mediante este publico instrumento; compareció la señora **DIANA DEL SOCORRO CORTES SANABRIA**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 43.640.171 expedida en Medellín, Antioquia, domiciliada en el Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios, Antioquia de paso por este Municipio, de estado civil soltera con unión marital de hecho, quien actúa a nombre propio, de actividad comerciante Empleada y manifestó: -----

**PRIMERA OBJETO:** Que la compareciente, en la calidad antes indicada, en la actualidad es propietaria y poseedora inscrita del **DERECHO DE REAL DOMINIO PROPIEDAD Y POSESIÓN** y los demás derechos reales que con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre el siguiente bien inmueble: un lote de terreno con casa de habitación que mide trescientos cuarenta y dos 342 metros cuadrados, ubicado en el paraje María Alegría del Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios, Antioquia, cuyos linderos y medidas son: Por el Norte, con propiedad de la señora Rosa Ardila en Veinticuatro (24) metros; Por el Oriente, con propiedad de la misma señora Rosa Ardila, en ocho (8) metros con sesenta (60) centímetros; Por el Sur, con propiedad de la vendedora en veintiséis (26) metros con cincuenta (50) centímetros; por el Occidente, por la diagonal 9ª en Doce (12) metros con Noventa (90) centímetros para un área total de Trescientos Cuarenta y Dos (342) metros cuadrados -----

**-SEGUNDA ADQUISICIÓN:** El inmueble antes descrito fue adquirido mediante escritura 243 del 27 de agosto del 2014 de la Notaría Única de Remedios, Antioquia, debidamente Registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 027-19442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, Antioquia.-----

**TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA:** Manifiestan la Compareciente, en las calidad antes mencionadas, que por medio del presente instrumento, proceden a **ACTUALIZAR LA NOMENCLATURA** del **PREDIO URBANO** antes indicado, es decir, el inmueble descrito y alinderado en la Cláusula PRIMERA de esta escritura, siendo su **NOMENCLATURA ACTUAL**, así: KR 9 A N 2 A -- 176 del Corregimiento de la Cruzada del Municipio de Remedios Antioquia. código Predial número 604100300100250000400000000 La presente actualización se hace teniendo en cuenta el certificado expedido por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Segovia, Antioquia, de 01 de diciembre de 2023, certificado. que se protocoliza con la presente escritura. -----

Presente **DIANA DEL SOCORRO CORTES SANABRIA;** de las condición civiles antes mencionadas, Manifiestan: Que acepta la presente escritura y la Actualización de



SGC572714487

SGO663968224

8DZYS8RVAZQ97AQH

C1WOF5PLR5VZODUO

10/08/2023

15/05/2023

Nomenclatura que por medio de ella se hace. -----y

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Leído que fue el instrumento precedente por los exponentes, le imparten aprobación a todas y cada una de las cláusulas y en señal de su asentimiento firman por ante mí y conmigo, la Notaria quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan, en forma principal lo relacionado con el registro de esta escritura ante la oficina respectiva. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, La Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la misma y sufragada por los mismos (Art. 35). Así mismo se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios mes o fracción de mes de retardo. Derechos Notariales \$ 74.900, oo. Superintendencia y Fondo \$ 15.900,oo, IVA \$ 33.627,oo, Resolución No387 del 23-01-2023 **ANEXOS** paz y salvo N°05286 a nombre de Diana Del Socorro Cortes Zanabria Fecha de Expedición: 01 de diciembre del 2023, válido hasta el día 01 de diciembre del 2024, predio: 1030010250000400000000, Dirección: Carrera 9 A N 2 A - 176 , Área de terreno 0.0252, Área Construida 77.71, Avalúo \$ 25.931.448,oo, porcentaje: 100 %, Se anexa copia del documento de identificación de los comparecientes a la vez se imprime la huella dactilar del índice derecho de los mismos. -Se extendió en las hojas de papel seguridad números SGO663958224.

*Diana Cortes S.*

**DIANA DEL SOCORRO CORTES SANABRIA**

C.C. 43640771

TELEFONO: 321 822 4248



**NAYIBER AZUCENA LONDOÑO URIBE**

**NOTARIA ÚNICA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA,**

Página: 1

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 12:47:58 pm

Con el turno 2023-027-6-3171 se calificaron las siguientes matrículas:  
027-19442

**Nro Matricula: 027-19442**

CIRCULO DE REGISTRO: 027 SEGOVIA No. Catastro: 056040300000100250004000000000  
MUNICIPIO: REMEDIOS DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA VEREDA: REMEDIOS TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) KR 9 A # 2 A - 176 CORREGIMIENTO LA CRUZADA MUNICIPIO DE REMEDIOS

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 06/12/2023 Radicación 2023-027-6-3171  
DOC: ESCRITURA 1310 DEL: 04/12/2023 NOTARIA UNICA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: CORTES SANABRIA DIANA DEL SOCORRO CC# 43640171 X

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha: | El registrador(a)  
Día | Mes | Año | Firma


Usuario que realizo la calificacion: 74811



# NO APTO PARA FINES NOTARIALES

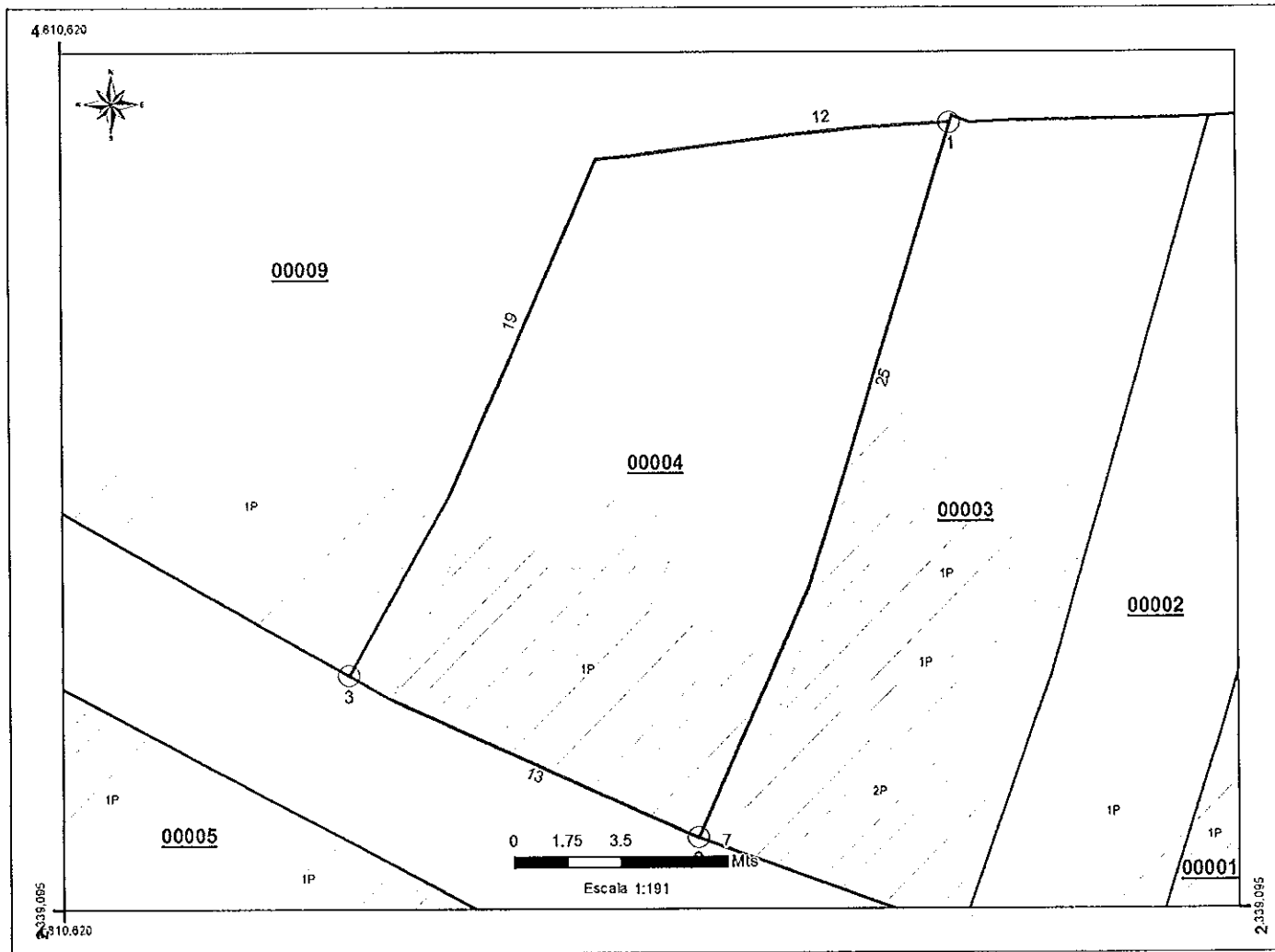


DEPARTAMENTO: 05 - ANTIOQUIA  
 MUNICIPIO: 604 - REMEDIOS  
 SECTOR: 1 - URBANO  
 CORREGIMIENTO: 003 - LA CRUZADA  
 BARRIO: 001 - LA CRUZADA  
 MANZANA/VEREDA: 0025 - 25  
 PREDIO: 00004  
 UNIDAD PREDIAL: 00000  
 EDIFICIO: 0000



CERTIFICADO NO. 14148



FECHA DE EXPEDICIÓN: 14/11/2023



LOCALIZACIÓN MANZANA/VEREDA	CONVENCIONES	DATOS DEL PREDIO
	<p> <input type="checkbox"/> Terreno  <input checked="" type="checkbox"/> Manzana/Vereda  <input checked="" type="checkbox"/> Construcción                 </p>	<p>                     FICHA: 17503806                      CÍRCULO - MATRÍCULA: 027 - 19442                      ÁREA TOTAL LOTE: 252 M<sup>2</sup>                      ÁREA CONSTRUCCIÓN: 77,71 M<sup>2</sup>                      DIRECCIÓN: KR 9A N 2A-176                      MATRÍCULA MADRE: N/A                      NUPRE:                 </p>
	SISTEMA DE COORDENADAS	
	<p>                     MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional                      Datum: Magna                      Projection: Transverse Mercator                      False Easting: 5000000,0                      False Northing: 2000000,0                      Latitude Of Origin: 4,0 Linear Unit: Meter (1,0)                 </p>	

NO APTO PARA FINES NOTARIALES		
	DEPARTAMENTO: 05 - ANTIOQUIA MUNICIPIO: 604 - REMEDIOS SECTOR: 1 - URBANO CORREGIMIENTO: 003 - LA CRUZADA BARRIO: 001 - LA CRUZADA MANZANA/VEREDA: 0025 - 25 PREDIO: 00004 UNIDAD PREDIAL: 00000 EDIFICIO: 0000	CERTIFICADO NO. 14148   FECHA DE EXPEDICIÓN: 14/11/2023

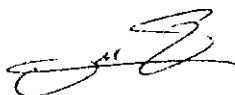
## NO APTO PARA FINES NOTARIALES

TABLA DE COORDENADAS					
De	Este	Norte	A	Distancia (m)	Colindante
1	4810648.6014	2339120.336	2	24.615	056040300000100250003000000000
2	4810640.2871	2339097.2119	3	12.583	N/D
3	4810628.8842	2339102.4778	1	30.215	056040300000100290009000000000


Generado por: ONESYSTEM

Resolución 1149-2021 - ARTÍCULO 29.- Efecto jurídico de la inscripción catastral.- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

## NO APTO PARA FINES NOTARIALES



ORLANDO DIAZ SANCHEZ  
Profesional Especializado

LOCALIZACIÓN MANZANA/VEREDA	CONVENCIONES	DATOS DEL PREDIO
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> Terreno <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px; background-color: #f0f0f0;"></div> Manzana/Vereda <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px; background-color: #d0d0d0; border-style: dashed;"></div> Construcción </div>	FICHA: 17503806 CÍRCULO - MATRÍCULA: 027 - 19442 ÁREA TOTAL LOTE: 252 M² ÁREA CONSTRUCCIÓN: 77,71 M² DIRECCIÓN: KR 9A N 2A-176 MATRÍCULA MADRE: N/A NUPRE:
	<div style="text-align: center;"> <b>SISTEMA DE COORDENADAS</b>    MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional  Datum: Magna  Projection: Transverse Mercator  False Easting: 5000000,0  False Northing: 2000000,0  Latitude Of Origin: 4,0 Linear Unit: Meter (1,0) </div>	