



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1113786138

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES FELIPE SANCHEZ BARON
NIT / C.C CLIENTE	1113786138
DIRECCIÓN	CALLE 42 SUR # 69A - 68 INT. 0734
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Antonio de Prado
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/11/2023
FECHA INFORME	22/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Camilo Castro Villada - Sara Patricia Parra			
NUM. ESCRITURA	10824 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	15	FECHA
ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	0500-10208800000850128901070034			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ. RESIDENCIAL MANZANILLO P.H. 7. PISO APTO 0734 ETAPA 3. TORRE 4.			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	116000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.175			3222.22

M. INMOB.	N°
Apto 0734 ET 3 TO 4	001-1274130

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en el C.R Manzanillo en el piso 4, es un Conjunto con tres torres de 21 pisos, 9 aptos por piso para un total de 570 unidades de vivienda. Es una zona residencial, con acceso vehicular y comercio barrial en general. El Conjunto cuenta con portería 24 horas, salón social, piscina, niños y adultos. ETAPA I: 12 parqueaderos comunes para carros y 112 parqueaderos comunes para motos. ETAPA II: 12 parqueaderos comunes para carros y 60 parqueaderos comunes para motos. ETAPA III: 22 parqueaderos comunes para carros y 85 parqueaderos comunes para motos.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	46	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,950,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,950,000.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendón


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

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

Nombre de la firma

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

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

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/PH570
Garajes	Si tiene No. 46 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 19030 del 22-12-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT-Acuerdo 48 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.57	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$73.898.000
AREA PRIVADA	M2	36			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36	AREA PRIVADA VALORADA	M2	36

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 42 SUR # 69A - 68 INT. 0734 | San Antonio de Prado | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 19030, fecha: 22/12/2016, Notaría: 15 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100 %	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	21	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	93	Año de Construcción	2016
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 42 SUR # 69A - 68 INT. 0734		

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 0734 ET 3 TO 4	36	M2	\$3,637,500.00	100.00%	\$130,950,000.00

TOTALES	100%	\$130,950,000.00
----------------	-------------	-------------------------

Valor en letras Ciento treinta millones novecientos cincuenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$130,950,000.00
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: El inmueble no tiene afectaciones. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: De acuerdo a la Escritura de propiedad horizontal 19030 del 22-12-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLÍN, cuenta con los siguientes garajes:

ETAPA I: 12 parqueaderos comunes para carros y 112 parqueaderos comunes para motos.

ETAPA II: 12 parqueaderos comunes para carros y 60 parqueaderos comunes para motos.

ETAPA III: 22 parqueaderos comunes para carros y 85 parqueaderos comunes para motos.

Entorno: Es una zona residencial, con acceso vehicular, comercio barrial.

Propiedad horizontal: Escritura: 19030, Fecha escritura: 22/12/2016, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 116000, Total unidades: 1UND/PH570, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 21, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrito: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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

Acabados: Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina integral y baño enchapado 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. San Antonio Prado	13	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$	0	\$	\$3,772,222.22	3014733249
2	Apto. San Antonio Prado	16	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	0	\$	0	\$	\$3,637,500.00	3043862833
3	Apto. San Antonio Prado	14	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0	\$	\$3,502,777.78	3117829790
Del inmueble		7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	42	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,772,222.22
2	5	42	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,637,500.00
3	5	42	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,502,777.78
7 años										
								PROMEDIO	\$3,637,500.00	
								DESV. STANDAR	\$134,722.22	
								COEF. VARIACION	3.70%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,772,222.22	TOTAL	\$135,799,999.92
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$3,502,777.78	TOTAL	\$126,100,000.08
VALOR TOTAL		\$130,950,000.00		

Observaciones:

Las ofertas son tomadas en inmuebles con las mismas características.

Enlaces:

1-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1936732820-venta-de-apartamento-en-san-antonio-de-prado--JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dc1cd749-422c-4b26-b97a-917cb517835f

2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1324527085-venta-de-apartamento-en-san-antonio-de-prado--JM#position=21&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dc1cd749-422c-4b26-b97a-917cb517835f

3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1636194702-descubre-un-apartamento-con-encanto-en-san-antonio-de-prado--JM#position=25&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dc1cd749-422c-4b26-b97a-917cb517835f

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DIRECCIÓN:
CALLE 42 SUR # 69A - 68 INT. 0734 | San Antonio de Prado |
Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

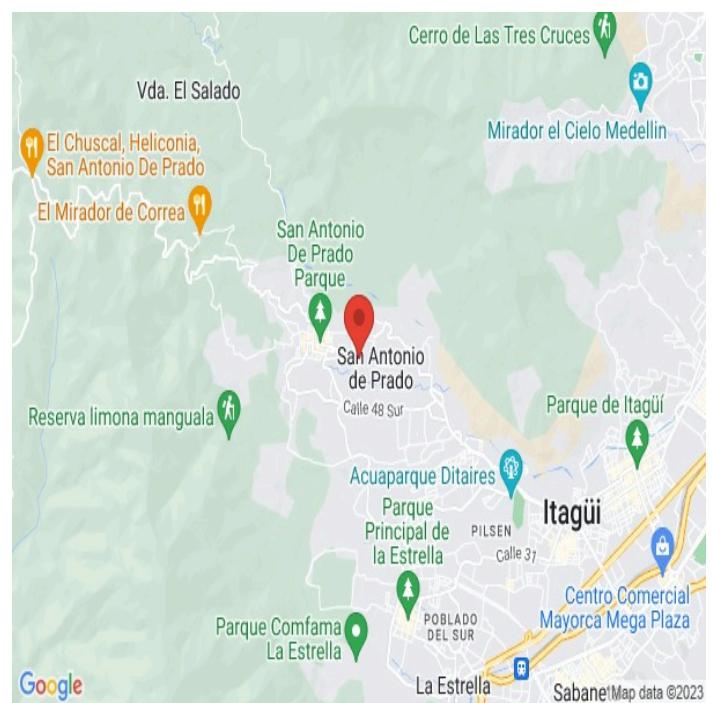
Latitud: 6.18324

Longitud: -75.65071

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 10' 59.6634''

Longitude:75° 39' 2.556"



PIANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



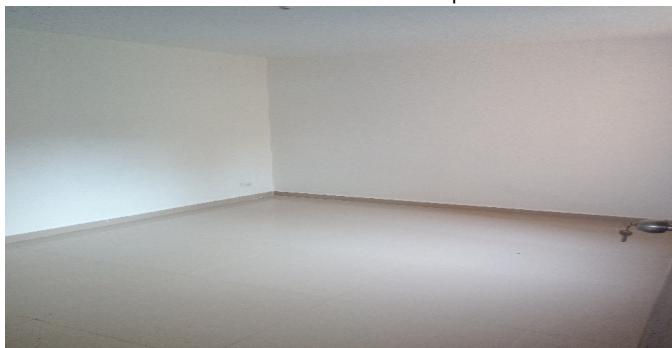
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

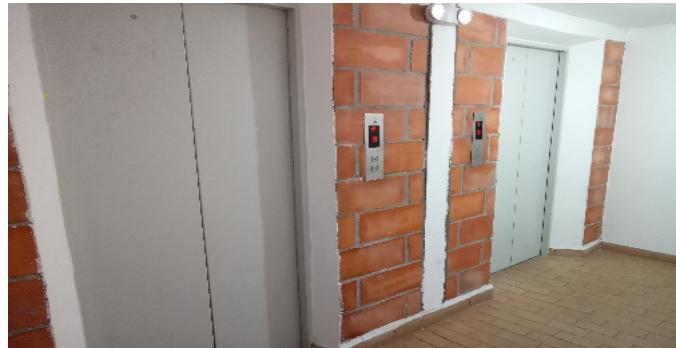


FOTOS General

Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Piscinas-CJ



Áreas o Documentos

DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN		DOCUMENTO DE COBRO	
Alcaldía de Medellín Ciencia, Tecnología e Innovación		1123091667491	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CAMILO CASTRO VILLADA		FECHA DE ELABORACIÓN 14-01-2023	
Nº DE IDENTIFICACIÓN:	10269110000	MATRÍCULA:	1274130
CÓDIGO PROPRIETARIO:	0200094845	DESTINATARIO:	RESIDE
DIRECCIÓN DE COBRO:	CL 039 SR. 024 F. 023 00000	DIRECCIÓN PREDIO:	CL 039 043 069 A 068 0734
DIRECCIÓN CODIFICADA:	532191146002300000	AVALÚO TOTAL:	\$ 73 869.000
NÚMERO DE PREDIO:	05001-1-Municipio de Medellín	AVALÚO DERECHO:	\$ 26 349.000
CÓDIGO DE REPARTO:	9	TARIFA X MIL:	509
CÓDIGO POSTAL:		ESTRATO:	3
VIGENCIA:	2023	Referente para el pago	
TRIMESTRE:	01	Sin Recargo	Con Recargo
FECHA DE IMPRESIÓN:	06-10-2023	Dia Mes Año	Dia Mes Año
VALOR A PAGAR TRIMESTRE			
Impuesto Predial	Sobret Ambiente	Total Concepto	
Valor Trimestre:	\$ 26 653	\$ 10.420	\$ 39.073
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 2.874	\$ 1.046	\$ 3.920
TOTAL A PAGAR:	\$ 42.993		
VALOR A PAGAR ANUALIZADO			
Impuesto Predial	Sobret Ambiente	Total Concepto	
Valor Vigencia:	\$ 114.612	\$ 41.680	\$ 156.292
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 2.271	\$ 1.046	\$ 3.320
Des Pronto Pago:	\$ 5.731	\$ 2.064	\$ 7.815
TOTAL A PAGAR:	\$ 152.397		
Mensaje Informativo			
Autoriza el envío de la factura de predial al botón electrónico activando tu correo en www.medellin.gov.co/predialonline. Todos podemos aportar al cuidado del medioambiente.			

Áreas o Documentos

privada que se individualiza de la siguiente forma:

APARTAMENTO No. 0734 DE LA CALLE 42 sur No. 69A-68. Situado en el séptimo piso de la Torre 4 del Conjunto Residencial Manzanillo-Propiedad Horizontal, en el municipio de Medellín. Destinado a vivienda. Con una altura libre de 2,20 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 175 al 203 y 175, punto de partida, de la planta de los pisos 5 al 24 de la torre 4. Plano PH3-06. Área privada construida aproximada 36,00 m². Área construida total aproximada 40,57 m².

Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el número de matrícula inmobiliaria número 001-1274130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Medellín.

Cédula Catastral: 050010208800000850128901070034.

5

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.snpmedellin.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÙBLICOS DE MEDELLIN SUR CERTIFICADO DE TRADICION MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23111299385196278 Nro Matrícula: 001-1274130

Página 1 TURNO: 2023-562802 Impreso el 11 de Noviembre de 2023 a las 07:18:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN FECHA APERTURA: 30-03-2019 RADICACION: 2017-19124 CON ESCRITURA DE: 15-03-2017 CÓDIGO CATASTRAL: AA80068RFYFCOD CATASTRAL ANT: 050010208800000850128901070034 NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS 7. PISO APTO.0734 ETAPA 3. TORRE 4. CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 36.00 M². AREA CONSTRUIDA TOTAL 40.57 M². CON COEFICIENTE DE 0.175%. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAIN EN ESCRITURA NRO.1930 DE FECHA: 22-12-2016 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 DE LA LEY 1079 DE 2010).

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

SNP DE NOTARIADO Y REGISTRO PÚBLICO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÙBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRÍCULA INMOBILIARIA
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO
DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS 7. PISO APTO.0734 ETAPA 3. TORRE 4. CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 36.00 M². AREA CONSTRUIDA TOTAL 40.57 M². CON COEFICIENTE DE 0.175%. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAIN EN ESCRITURA NRO.1930 DE FECHA: 22-12-2016 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 DE LA LEY 1079 DE 2010).
**AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE: %**
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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1113786138



PIN de Validación: b38f0a60



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b38f0a60

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: b38f0a60



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 de procesos disciplinarios 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 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: b38f0a60



PIN DE VALIDACIÓN

b38f0a60

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal