



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1037570607\_2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ARMANDO PATIÑO MEJIA			FECHA VISITA	21/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	1037570607			FECHA INFORME	29/11/2023
DIRECCIÓN	DIAG 49 32-57 AP 301 ED LUNA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	San Pio			REMODELADO	
CIUDAD	Itagüí			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fenivera del Socorro Pulgarín Valencia					
NUM.	3364 Escritura De NOTARIA	23	FECHA	29/12/2021		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Antioquia			
CIUDAD	Itagüí					
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	Sin información					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ED LUNA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	33.18 %					

M. INMOB.	N°
Apto. 301 PISO 3 Y MANZARDA	001-1472575

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento duplex tercer piso, ubicado en un edificio de 3 niveles mas mansarda, 3 unidades de vivienda en total. Cerca del Parque de San Pío Municipio de Itagüí, una zona residencial con comercio barrial, buen acceso vehicular y transporte público. El inmueble se encuentra en obra gris, no tiene contadores de energía, ni agua, ni gas.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	No hay
Comedor	Sin acabado	No hay
Cocina	Sin acabado	No hay
Baño	Sin acabado	No hay
Piso	Sin acabado	No hay
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sin acabado	No hay
Carpinteria	Sin acabado	No hay

### 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 177,683,934.29**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,683,934.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con las condiciones de habitabilidad necesarias para CAJAHONOR. NOTA 2: NO cuenta con servicios y contadores instalados. Nota 3: Se necesitaría licencia con planos, para validar la copropiedad. Se estima un avance de obra del 60% aproximadamente.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendón

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	1 und / PH: 3 UNDIDADES
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2898 del 31/07/1987 not de itagüí  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 020 DE 2007 POT ITAGÜI

### CONSTRUCCIÓN

#### ÁREAS JURÍDICAS

	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	115.52
AREA PRIVADA	M2	106.69
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.83

#### ÁREAS CATASTRAL

AREA	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

#### ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	106.69
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.83

#### ÁREAS VALORADAS

ÁREA	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	106.69
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.83

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAG 49 32-57 AP 301 ED LUNA | San Pio | Itagüí | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2898, fecha: 31/07/1987, Notaría: NOT. DE ITAGÜI y ciudad: Escritura.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Areas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	En obra
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	60%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	DIAG 49 32-57 AP 301 ED LUNA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2021

#### Comentarios de estructura

El inmueble está en obra gris. 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	106.69	M2	\$1,624,041.00	97.52%	\$173,268,934.29
Area Privada Libre	Area libre	8.83	M2	\$500,000.00	2.48%	\$4,415,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,683,934.29</b>

Valor en letras Ciento setenta y siete millones seiscientos ochenta y tres mil novecientos treinta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$177,683,934.29**

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

### **Perspectivas de valoración:**

### **Comportamiento Oferta y Demanda:**

## **Actualidad edificadora:**

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento duplex tercer piso, ubicado en un edificio de 3 niveles mas mansarda, 3 unidades de vivienda en total. Cerca del Parque de San Pío Municipio de Itagüí, una zona residencial con comercio barrial, buen acceso vehicular y transporte público. El inmueble se encuentra en obra gris, no tiene contadores de energía, ni agua, ni gas.

**Jurídica:** El inmueble está sometido a RPH. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaie:** No tiene garaje.

**Entorno:** Zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, comercio en general, Cerca al Parque de San Pío

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2898, Fecha escritura: 31/07/1987, Notaría escritura: NOT. DE ITAGUI, Ciudad escritura: Escritura, Administración: 0, Total unidades: 1 und / PH: 3 UNDIDADES, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: 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: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** El inmueble está en obra gris. 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: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble está en obra gris, no tiene acabados.

## **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. Obra gris	2	\$135,000,000	0.93	\$125,550,000	0	\$	0	\$	\$2,164,655.17	6043221315
2	Apto. Obra gris	3	\$160,000,000	0.93	\$148,800,000	0	\$	0	\$	\$2,289,230.77	301 7716115
3	Apto. Obra gris	2	\$230,000,000	0.93	\$213,900,000	0	\$	0	\$	\$1,739,024.39	3206963307
4	zona apto	1	\$255,000,000	0.93	\$237,150,000	0	\$		\$	\$3,162,000.00	3107360396
5	zona apto	1	\$270,000,000	0.93	\$251,100,000	0	\$		\$	\$3,536,619.72	+576044484015
6	zona apto	2	\$360,000,000	0.90	\$324,000,000	0	\$		\$	\$3,145,631.07	6044484015
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	58	58	0.80	1.0	0.98	0.90	1.0	0.71	\$1,527,380.69
2	0	65	65	0.80	1.0	1.0	0.90	1.0	0.72	\$1,648,246.15
3	0	123	123	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$1,478,170.73
4	8	75	75	0.60	0.95	0.97	0.90	1.0	0.5	\$1,573,442.82
5	10	71	71	0.60	0.95	0.97	0.90	1.0	0.5	\$1,759,857.34
6	8	103	103	0.60	0.95	0.98	1.0	1.0	0.56	\$1,757,149.52
<b>2 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$1,624,041.21</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$118,263.58</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>7.28%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,742,304.79	<b>TOTAL</b>	\$185,886,497.94
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,505,777.63	<b>TOTAL</b>	\$160,651,415.09
<b>VALOR TOTAL</b>		\$173,268,934.29		

## Observaciones:

Se da afectación, ya que además de faltarle acabados, está en construcción, no cuenta con ventanas, puertas, no cuenta con contadores independientes, carencia de sistema eléctrico, algunas partes le falta techo. Se estima un avance de obra de un 60%. Se da valor estimado, de acuerdo a valores de zona, con y sin acabados, para llegar a reducir de acuerdo al avance de obra estimado en el inmueble, y la comparación con los apartamentos de zona.

## Enlaces:

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-36d4-9cd2-93101be-bf17-70b8c32-419fb?page=4&pos=4&l\\_secc=1&l\\_or=2&l\\_pvld=607d52a-36ea-4e7e-8765-1f9f1545720&req\\_sgml=REVTS1RPUdIPVhEneUJTRVjQ0w%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-36d4-9cd2-93101be-bf17-70b8c32-419fb?page=4&pos=4&l_secc=1&l_or=2&l_pvld=607d52a-36ea-4e7e-8765-1f9f1545720&req_sgml=REVTS1RPUdIPVhEneUJTRVjQ0w%3D%3D)

2.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4a95-2rferc2527aa-8681-b821120b-de9f?page=2&pos=4&l\\_secc=1&l\\_or=2&l\\_pvld=7acba0-d8d2-4b5d-a6d5-4fd8eaebe8eb&req\\_sgml=REVTS1RPUDtPVhEneUJTRVjQ0w%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4a95-2rferc2527aa-8681-b821120b-de9f?page=2&pos=4&l_secc=1&l_or=2&l_pvld=7acba0-d8d2-4b5d-a6d5-4fd8eaebe8eb&req_sgml=REVTS1RPUDtPVhEneUJTRVjQ0w%3D%3D)

3.- [https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/81772337utm\\_source=lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/medellin/81772337utm_source=lfull-connect&utm_medium=referrer)

4.- [https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-arganias/itagui/100826287\\_gls=1%gsst1%\\_up" up" MO &gclid=Cj0KCQjA35urIA35urBhDCARIsAOU7Qwrf5YeRkrblZ0lAgysSz2MyhcOsBPVKLT1kWJ1kWJ1zoMV2SiPFBvg3awaAr5yEALw\\_wcB](https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-arganias/itagui/100826287_gls=1%gsst1%_up)

5.- [https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/itagui/75814017\\_gls=1%gsst1%\\_up" up" MO &gclid=Cj0KCQjA35urBhDCARIsAOU7Qwrf5YeRkrblZ0lAgysSz2MyhcOsBPVKLT1kWJ1kWJ1zoMV2SiPFBvg3awaAr5yEALw\\_wcB](https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/itagui/75814017_gls=1%gsst1%_up)

6.- [https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/itagui/78930607\\_gls=1%gsst1%\\_up" up" MO &gclid=Cj0KCQjA35urBhDCARIsAOU7Qwrf5YeRkrblZ0lAgysSz2MyhcOsBPVKLT1kWJ1kWJ1zoMV2SiPFBvg3awaAr5yEALw\\_wcB](https://fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pedro/itagui/78930607_gls=1%gsst1%_up)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

DIAG 49 32-57 AP 301 ED LUNA | San Pio | Itagüí | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

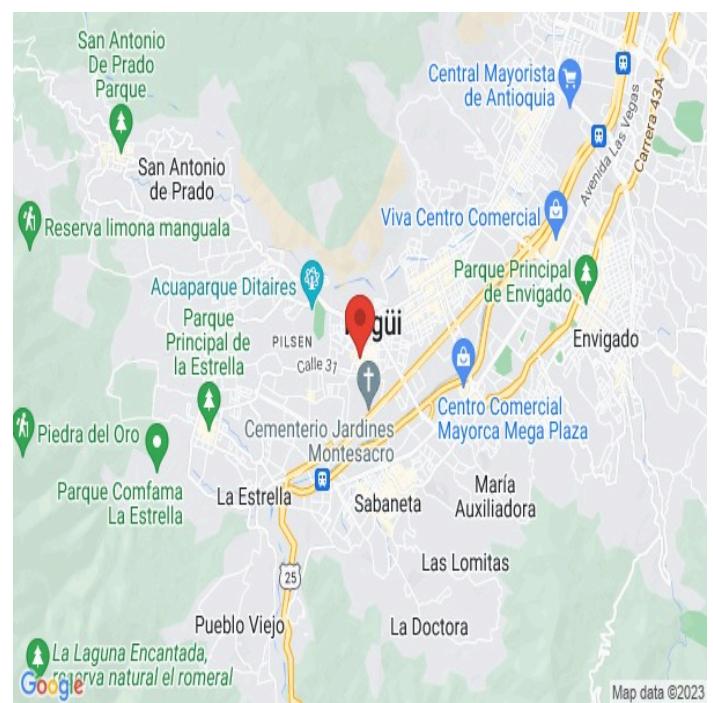
Latitud: 6.164679

Longitud: -75.620998

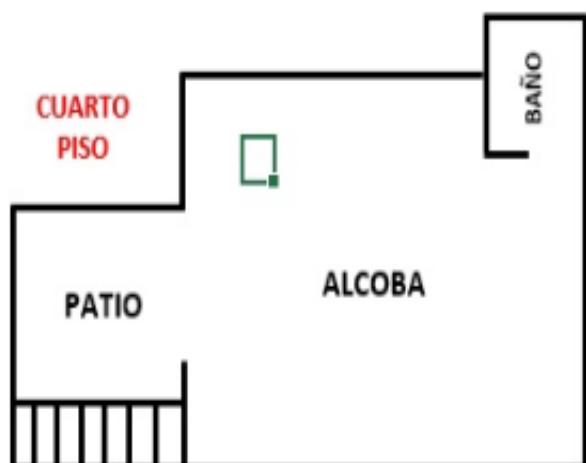
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 9' 52.8438''

Longitud: 75° 37' 15.5928''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



# FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Escalera del inmueble



Balcón



Cocina

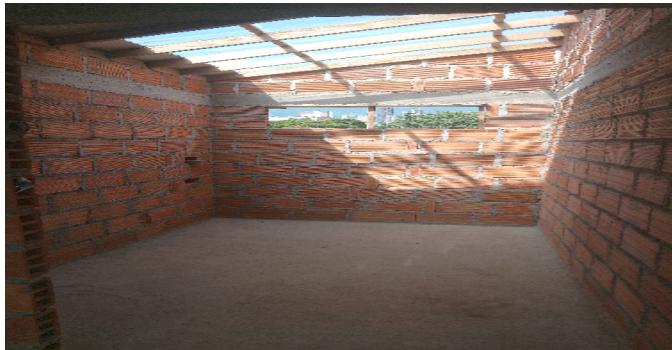


Cocina



# FOTOS General

Patio Interior



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1037570607\_2**



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