



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1037596197

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 60 D 41 C SUR 38 INTERIOR 0194	
Barrio	Pradito	
Ciudad	Medellín	
Departamento	Antioquia	
Propietario	Senaida Yamile Franco Muñetón	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HECTOR JOHAN FRANCO MUÑETON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Senaida Yamile Franco Muñetón** ubicado en la CARRERA 60 D 41 C SUR 38 INTERIOR 0194 Pradito, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$286,200,000.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y seis millones doscientos mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	106	M2	\$2,700,000.00	100.00%	\$286,200,000.00
TOTALES					100%	\$286,200,000

Valor en letras
Doscientos ochenta y seis millones doscientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	286,200,000.00
Proporcional	0	286,200,000	Valor asegurable	286,200,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	4
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10375 96197	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HECTOR JOHAN FRANCO MUÑETON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037596197	Teléfono	3023740141
Email	jzaldua15@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Senaida Yamile Franco Muñetón				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39175901	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 60 D 41 C SUR 38 INTERIOR 0194				
Conjunto	Casa unifamiliar				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Pradito	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a una casa unifamiliar de tres niveles ubicada en la Urbanización Flores y Colores ubicada en el Corregimiento de San Antonio de Prado Municipio de Medellín, sector Pradito. Es una zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, cerca a la antigua vía hacia San Antonio de Prado, transporte público y comercio barrial en general. La Urbanización tiene 126 casas, cuenta con zonas comunes como portería 24 horas, parqueaderos comunales, piscina, juegos infantiles, salón social y zonas verdes.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>OBSERVACIÓN: al momento de la visita la puerta no tiene nomenclatura, se toma la foto a las dos casas contiguas, una de ellas la 193 al lado izquierdo y 195 al lado derecho.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1			
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Residencial	Método evaluación		
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>					
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR				
AREA CONSTRUIDA	M2	70.18				
AREA PRIVADA	M2	70.18				
AREA LIBRE PRIVADA	M2					
AREA LIBRE COMUN	M2					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	106				
AREA LIBRE MEDIDA	M2					
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>					
Actualidad edificadora	<p>No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.</p>					
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>					
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 387 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT 048 de 2014, es un polígono con una altura de 5 niveles..</p> <p>OBSERVACIÓN: el inmueble es de tres niveles, en documentos se relaciona un área construida en primer piso de 33.86 m², un área de ampliación del segundo piso de 36.32 m² para un total en documentos de 70.18 m², el tercer piso es un área adicional de 36 m², para efectos de este informe se liquida toda el área.</p>					

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2301	EscrituraDePropiedad	02/09/2011	23	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-779422	09/01/2024	Sin información	0500-10208800003 790003901010094	Casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
OBSERVACIÓN: el inmueble es de tres niveles, en documentos se relaciona un área construida en primer piso de 33.86 m², un área de ampliación del segundo piso de 36.32 m² para un total en documentos de 70.18 m², el tercer piso es un área adicional de 36 m², para efectos de este informe se liquida toda el área.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

La Urbanización tiene parqueaderos comunales, en orden de llegada.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Secundaria, vía de barrio	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial, con buenas vía de acceso vehicular, cerca a la vía antigua de San Antonio de Prado, con acceso a comercio barrial.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	387		Fecha escritura	21/02/2000	
Notaria escritura	11		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	140000	Total unidades	126	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
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
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 387, Fecha escritura: 21/02/2000, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 140000, Total unidades: 126, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Casa
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closest	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

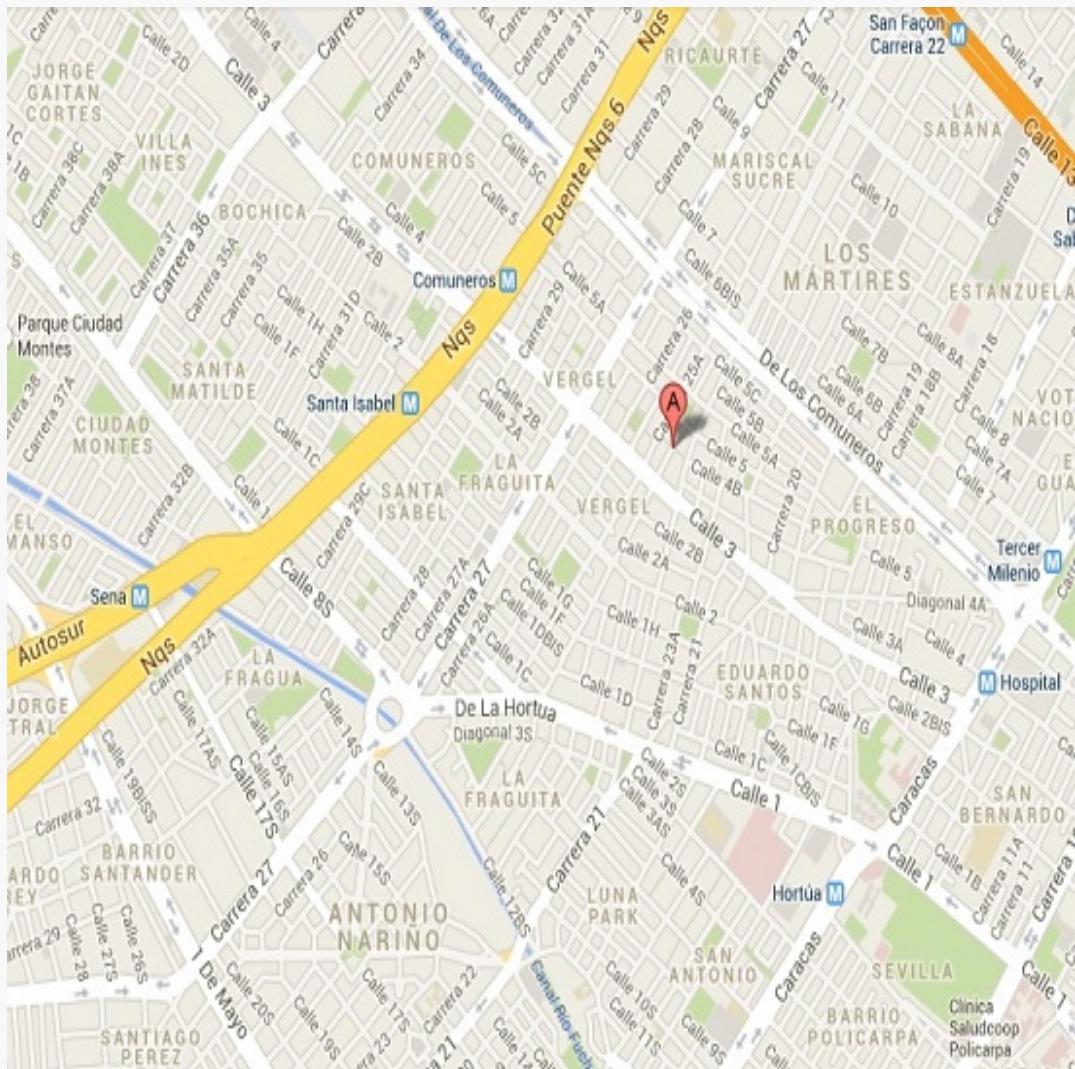
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto y último en teja de barro. Cocina integral, baños enchapados con cabina en vidrio templado.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 60 D 41 C SUR 38 INTERIOR 0194 | Pradito | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.183645
GEOGRAFICAS : 6° 11' 1.122''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.640846
GEOGRAFICAS : 75° 38' 27.045''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa Pradito	1	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$2,786,666.67	3042438433
2	Casa Pradito	1	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	0	\$	0	\$	\$2,782,142.86	3014733249
3	Casa Pradito	1	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	0	\$	0	\$	\$2,996,153.85	3127729397
4	Casa Pradito	1	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$	0	\$	\$2,714,285.71	3246395928
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,786,666.67
2	20	75	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,782,142.86
3	20	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,996,153.85
4	20	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
	24 años									
									PROMEDIO	\$2,819,812.27
									DESV. STANDAR	\$122,133.56
									COEF. VARIACION	4.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,941,945.84	TOTAL	\$311,846,258.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,697,678.71	TOTAL	\$285,953,943.02
VALOR TOTAL		\$286,200,000.00		

Observaciones:

Las ofertas son tomadas en la misma zona, casas en unidades residenciales en PH.

Enlaces:

1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1202683>

2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1179867>

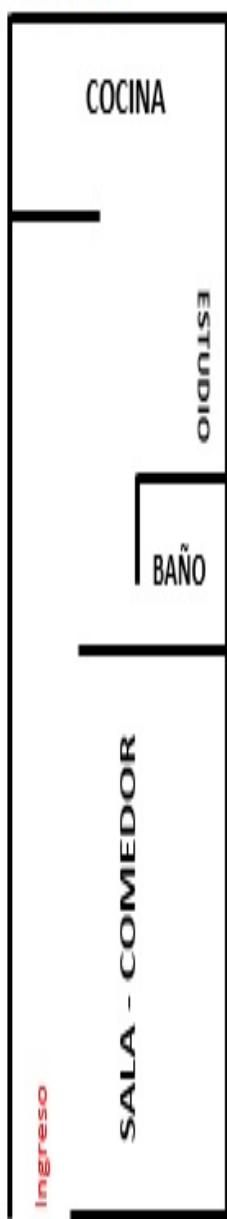
3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1356892>

4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?Id=1247272>

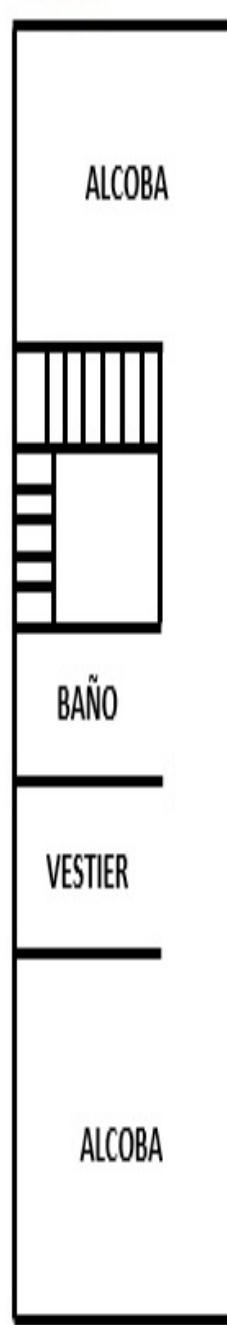
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

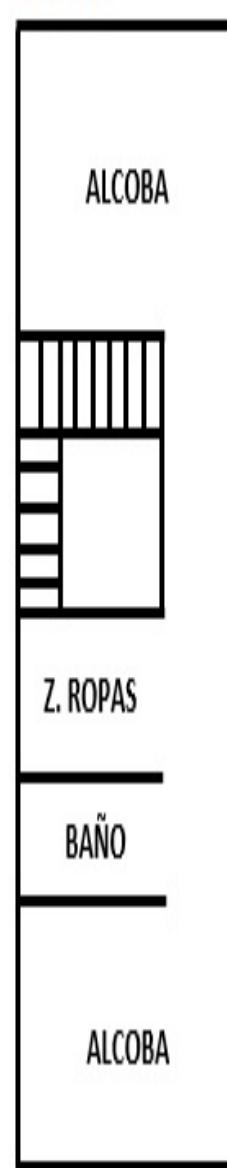
1er. Piso



2do. Piso



3er. Piso



1er. Piso
 $2,85 \times 12,5 = 35,6 \text{ m}^2$

2do. Piso
 $2,85 \times 13 = 37 \text{ m}^2$

3er. Piso
 $2,85 \times 11,7 = 33,34 \text{ m}^2$

TOTAL CONSTRUIDO
106 m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Zonas Verdes



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Carrera 60D
41C Sur 38
19193



FOTOS Primer piso

Sala Comedor



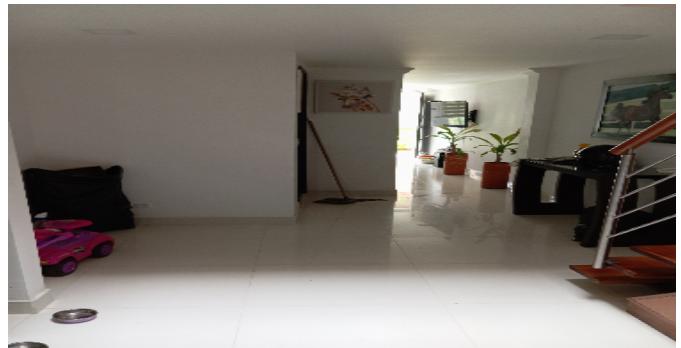
Sala



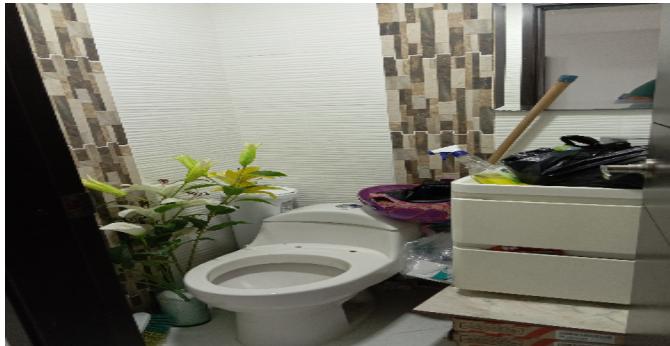
Cocina



Estudio



Baño Social 1



FOTOS Segundo piso

Escalera del inmueble



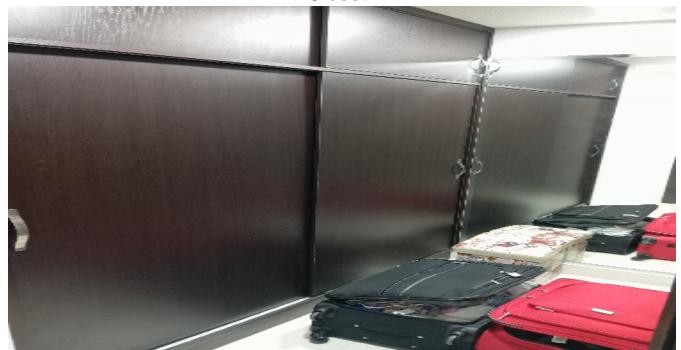
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



Baño Social 2



FOTOS Tercer piso



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 valuaria 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 valuaria 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 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-1037596197



PIN de Validación: b5d90ab1



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 avalador 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

Regímen
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

Regímen
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 2018

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d90ab1



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



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 2018

Regímen
Regímen 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 radio comunicación. 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 2018

Regímen
Regímen 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 2018

Regímen
Regímen Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

- Semicamiones, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Sep 2018

Regímen
Regímen Académico



PIN de Validación: b5d90ab1



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 AQUÍ RESEÑADOS, 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: crandon60@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b5d90ab1



PIN DE VALIDACIÓN

b5d90ab1

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 dieciocho (18) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días corridos, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal