



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-8064449\_2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN				JOSE ALBERTO CASTRILLO TABOROA 8064449 CARRERA 80CC #20D-76 APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 1 CONJUNTO SIEMBRA P.H. ETAPA II	
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN				Urbano      Estrato 2 Paris Bello Antioquia <b>Modelo 8-14</b> valor comercial CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN 98635223	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Claudia Patricia Mejía - Oscar Mauricio Ruiz			
NUM. ESCRITURA	1359 Escritura	NOTARIA	Décima	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/06/2022
CIUDAD ESCRITURA	Bello		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	Sin información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin infomación			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SIEMBRA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	58500	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4167			

M. INMOB.	N°
01N-5485136	APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 1

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en el Conjunto Siembra etapa II torre 1 apartamento 201, barrio Paris Municipio de Bello. El Conjunto cuenta 12 torres de 5, 6 y 7 pisos, 4 aptos por piso sin ascensor. Cerca al Mega colegio París, centro médico París, estación Metrocable el Progreso, acceso vehicular, ruta de buses. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,910,675

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,910,675

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 12,13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

## NOMBRES Y FIRMAS



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

  
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

<b>INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.</b>	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 336 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad****horizontal:** Escritura 18230 del 13-12-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**POT acuerdo 033 de 2009.****CONSTRUCCIÓN**

<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	44		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	43.88		AVALUO	PESOS	S/I	
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORIZADAS</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.88		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		43.88

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 80CC #20D-76 APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 1 CONJUNTO SIEMBRA P.H. ETAPA II | Paris | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 18230, fecha: 13/12/2019, Notaría: 15 y ciudad: Medellin.

**SECTOR**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Tiene / No tiene</b>	<b>Estado de conserv.</b>
Demandas / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>		<b>Distancias aprox.</b>	
Comercial	Regular	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Regular	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
<b>Transporte Público</b>		<b>Bueno</b>	
<b>Acueducto</b>		<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Alcantarillado</b>		<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Energía Eléctrica</b>		<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Gas Natural</b>		<b>SI</b>	<b>SI</b>

**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...**

<b>Estado de construcción</b>	Nueva
<b>Tipo</b>	VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100 %
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	7
<b>Nº de Sótanos</b>	2
<b>Vida Util</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	98
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	No disponibles
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	Mayor 9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
<b>Año de Construcción</b>	2022

**Comentarios de estructura**

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. Aunque cuenta con una trasferencia de dominio, el apartamento está como lo entregó la constructora.

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	43.88	M2	\$2,709,906.00	100.00%	\$118,910,675.28
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,910,675</b>

Valor en letras Ciento dieciocho millones novecientos diez mil seiscientos setenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$118,910,675  
OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Se está construyendo la tercera etapa del Proyecto.

## **SALVEDADES**

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en el Conjunto Siembra etapa II torre 1 apartamento 201, barrio París Municipio de Bello. El Conjunto cuenta 12 torres de 5, 6 y 7 pisos, 4 aptos por piso sin ascensor. Cerca al Mega colegio París, centro médico París, estación Metrocable el Progreso, acceso vehicular, ruta de buses. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12,13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaie:** El Conjunto tiene parqueaderos comunales de motos y carros.

**Entorno:** Es una zona residencial, con vía de acceso vehicular y transporte público.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 18230, Fecha escritura: 13/12/2019, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 58500, Total unidades: 1 UND / PH: 336 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 7, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0.

**Estructura:** 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. Aunque cuenta con una trasferencia de dominio, el apartamento está como lo entregó la constructora.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble está en obra gris, la cocina tiene un mesón en acero inoxidable con la cubierta, el baño está enchapado la parte de la ducha.

## **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA**

## 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 Bello	2	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	0	\$	0	\$	\$2,620,930.23	3215583194
2	Apto. obra gris Bello	1	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	0	\$	0	\$	\$2,613,333.33	3209875455
3	Apto. obra gris Bello	26	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	0	\$	0	\$	\$2,895,454.55	3044622005
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,620,930.23
2	1	50	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,613,333.33
3	1	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,895,454.55
<b>5 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,709,906.04</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$160,734.61</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.93%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,870,640.65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$125,963,711.78</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,549,171.42</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$111,857,642.00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$118,910,675.28</b>		

## Observaciones:

Las ofertas tomadas son de apartamentos en obra gris y en el Municipio de Bello.

## Enlaces:

1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1264660>

2-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1213696>

3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1358100261-se-vende-apartamento-en-bello-obra-gris- JM#position=10&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=25aaa1f8-8f85-4995-bf3b-69e3d6e3f446](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1358100261-se-vende-apartamento-en-bello-obra-gris- JM#position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=25aaa1f8-8f85-4995-bf3b-69e3d6e3f446)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 80CC #20D-76 APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 1 CONJUNTO SIEMBRA P.H. ETAPA II | Paris | Bello | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

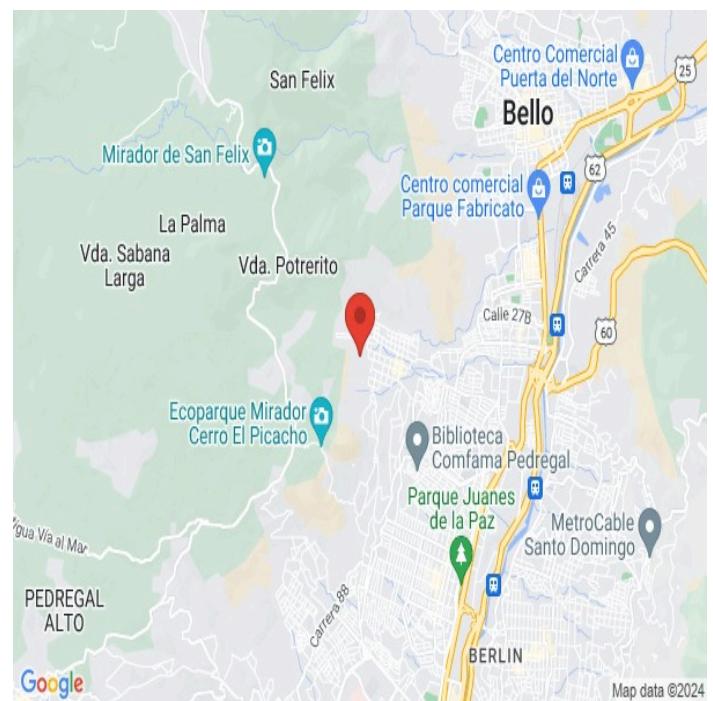
Latitud: 6.312699

Longitud: -75.584532

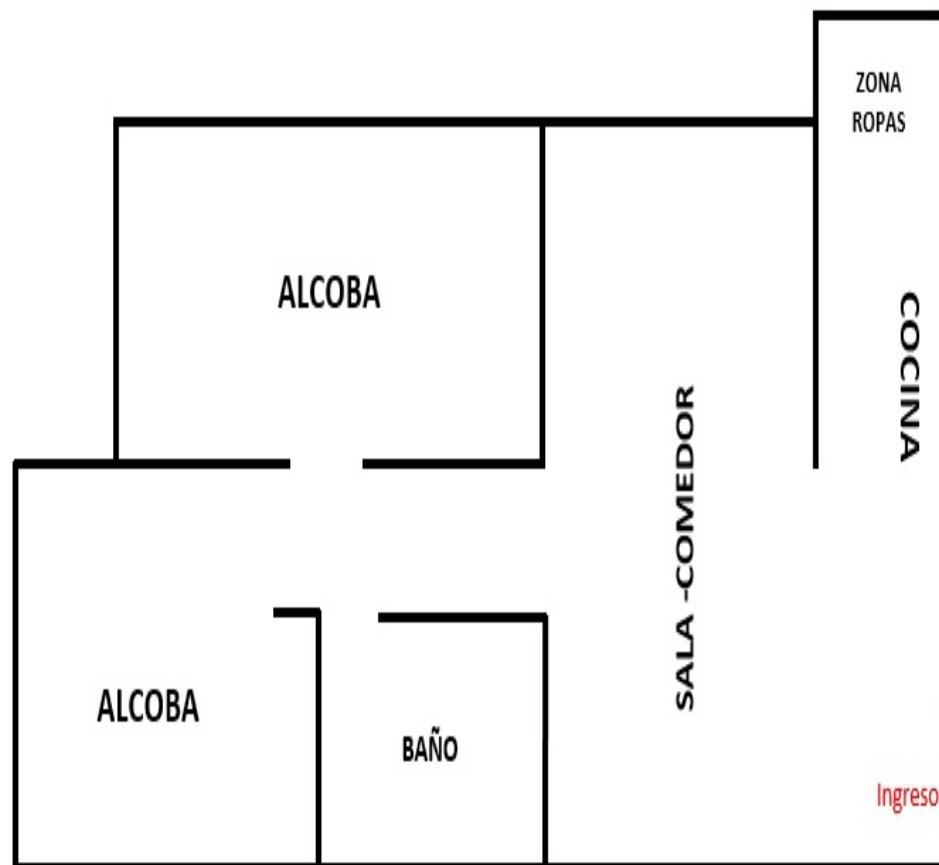
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18' 45.7164''

Longitud: 75° 35' 4.3146''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



## 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 LRCAJA-8064449\_2



PIN de Validación: b5d90ab1



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

**Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 9000870027-5

**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 inscrit(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 Actualmente 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: b5d90ab1

**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 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, sacerdotios, parte 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, móndems 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 2019Régimen  
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 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
12 Sep 2019Régimen  
Régimen 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 MENCIONADOS, 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora 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 Autoreguladora 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 calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal