



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-12021261

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	FIDEL MORENO MURILLO
NIT / C.C CLIENTE	12021261
DIRECCIÓN	CARRERA 25 #79B-30(0222) SEGUNDO PISO APARTAMENTO EDIFICIO CARRERA 25 P.H
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 1
CIUDAD	La Cruz
DEPARTAMENTO	Medellín
PROPOSITO	Antioquia
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN 98635223

FECHA VISITA	27/02/2024
FECHA INFORME	29/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Evila Moreno Moreno			
NUM. ESCRITURA	9208 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	18	FECHA 14/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	Sin información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	49.49%			

M. INMOB.	N°
01N-5547157	Apartamento 222

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso, ubicado en un edificio de dos niveles, una unidad de vivienda por piso, el ingreso es por escaleras, la vía más cercana es la carrera 25, tiene acceso a comercio barrial sobre el corredor de la cra 25 y transporte público integrado. Cuenta con servicios públicos de energía y acueducto.

## 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 66,743,160

VALOR ASEGURABLE \$ COP 66,743,160

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## 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

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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal

**horizontal:** Escritura 9208 del 14 de diciembre de 2023  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**POT 048 de 2014.** Una vez revisado se encuentra que está en riesgo bajo de remoción y las escaleras están permitidas para acceso a las viviendas, esto por la topografía de la zona y estrato.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	48	AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.7	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	48
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.7	AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.7

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 25 #79B-30(0222) SEGUNDO PISO APARTAMENTO EDIFICIO CARRERA 25 P.H | La Cruz | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9208, fecha: 14/12/2023, Notaría: 18 y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Malo	0-100	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Amoblamiento Urbano			
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	
NO	Si	NO	
Impacto Ambiental			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
			Aguas servidas:
			NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	100 %	Fachada	páñete y pintura	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros	
Nº de pisos	2	Irregularidad Planta	No	
Nº de sótanos	0	Irregularidad Altura	No	
Vida útil	70 años	Tipología Vivienda	Casa Continua	
Vida remanente	64	Año de Construcción	2018	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	adobe	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, 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.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	No disponibles			
Ubicación	Apartamento Exterior			

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**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	Construcción	48	M2	\$1,298,000.00	93.35%	\$62,304,000.00
Area Privada Libre	Area libre	5.70	M2	\$778,800.00	6.65%	\$4,439,160.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$66,743,160</b>

### Valor en letras

Sesenta y seis millones setecientos cuarenta y tres mil ciento sesenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$66,743,160**

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso, ubicado en un edificio de dos niveles, una unidad de vivienda por piso, el ingreso es por escaleras, la vía más cercana es la carrera 25, tiene acceso a comercio parrial sobre el corredor de la cra 25 y transporte público integrado. Cuenta con servicios públicos de energía y acueducto.

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito

**Entorno:** Es una zona residencial, con vía de acceso peatonal por escaleras, cerca al corredor de la carrera 25, una vía con comercio barrial, transporte público integral.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 9208, Fecha escritura: 14/12/2023, Notaría escritura: 18, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, 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, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, cocina sencilla con mesón en baldosín, baño enchapado, techo en tejas de fibrocemento.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

## **EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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. caicedo	2	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	0	\$		\$	\$1,119,230.77	Marketplace
2	Apto. La Cruz	2	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	0	\$		\$	\$1,455,000.00	Marketplace
3	Apto. La Cima	2	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	0	\$		\$	\$1,131,666.67	Marketplace
<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	10	70	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$1,175,192.31
2	10	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,309,500.00
3	10	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$1,188,250.00
<b>6 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,224,314.10</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$74,061.48</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.05%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,298,375.59	<b>TOTAL</b>	\$62,322,028.24
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,150,252.62	<b>TOTAL</b>	\$55,212,125.68
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$62,304,000.00</b>		

## Observaciones:

Las ofertas son tomadas en sectores similares en propiedad horizontal

## Enlaces:

1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/621792090048743/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908](https://www.facebook.com/marketplace/item/621792090048743/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908)

2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/721450506746464/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908](https://www.facebook.com/marketplace/item/721450506746464/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908)

3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/300259902696428/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908](https://www.facebook.com/marketplace/item/300259902696428/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3f9974a3-8528-494c-852a-5e449f07b908)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 25 #79B-30(0222) SEGUNDO PISO APARTAMENTO  
EDIFICIO CARRERA 25 P.H | La Cruz | Medellín | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

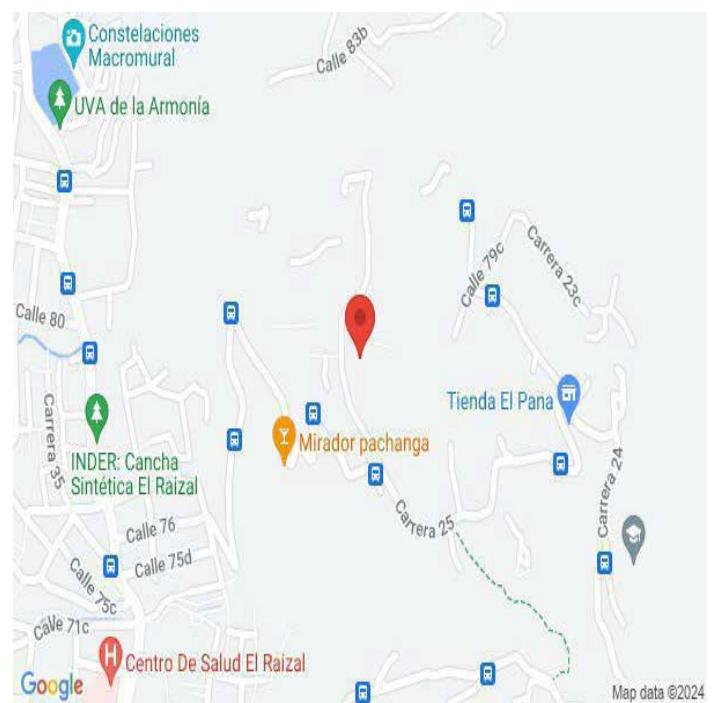
Latitud: 6.270789077043957

Longitud: -75.54015707778129

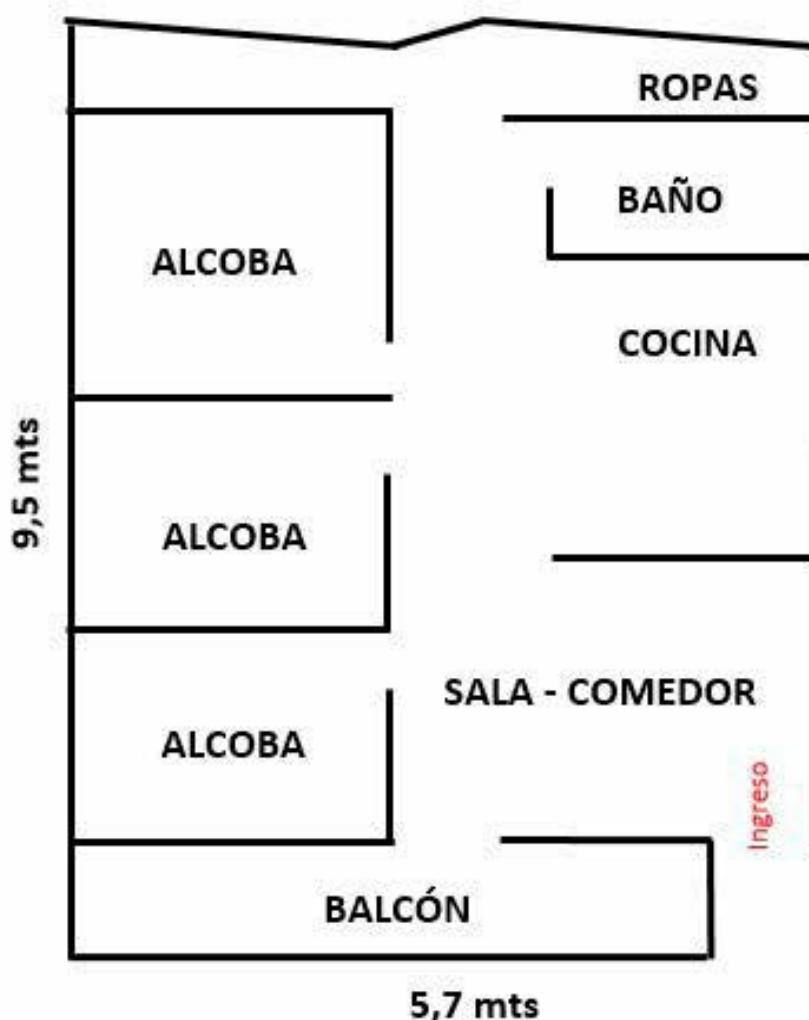
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 14.8398''

Longitud: 75° 32' 24.5646''

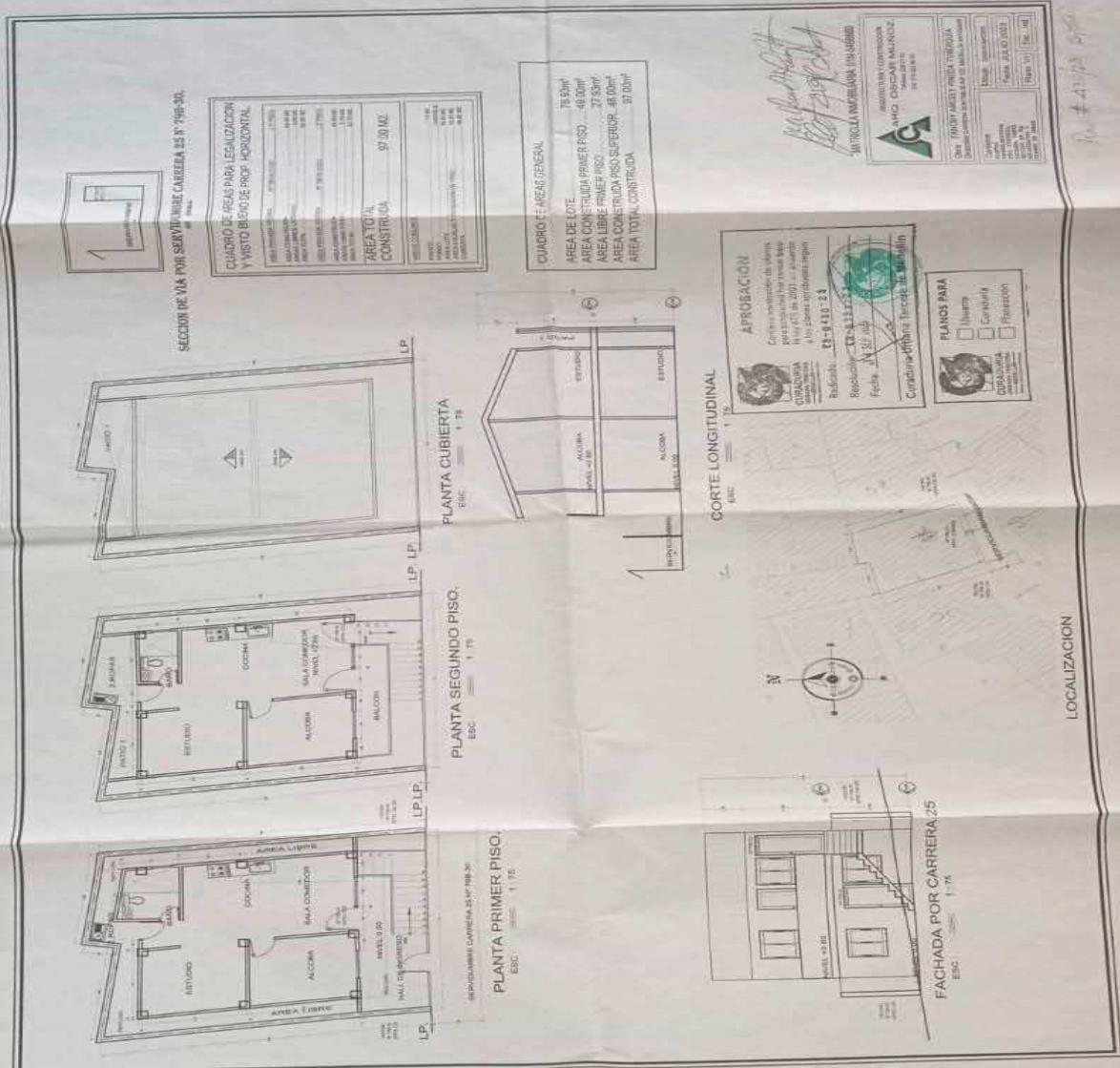


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



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 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 evaluador 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-12021261



PIN de Validación: ade90ab6

### 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: ade90ab6

## 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: ade90ab6

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: ade90ab6



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ade90ab6**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-12021201 M.I.: 01N-5547157



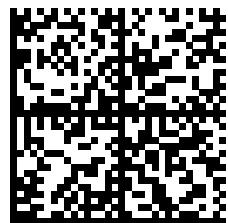
# Plan de Ordenamiento Territorial -

## Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

### Información de Localización Urbana

<b>CBML:</b>	03110100028		
<b>Comuna - Corregimiento:</b>	03 - Manrique	<b>Barrio - Vereda:</b>	0311 - La Cruz

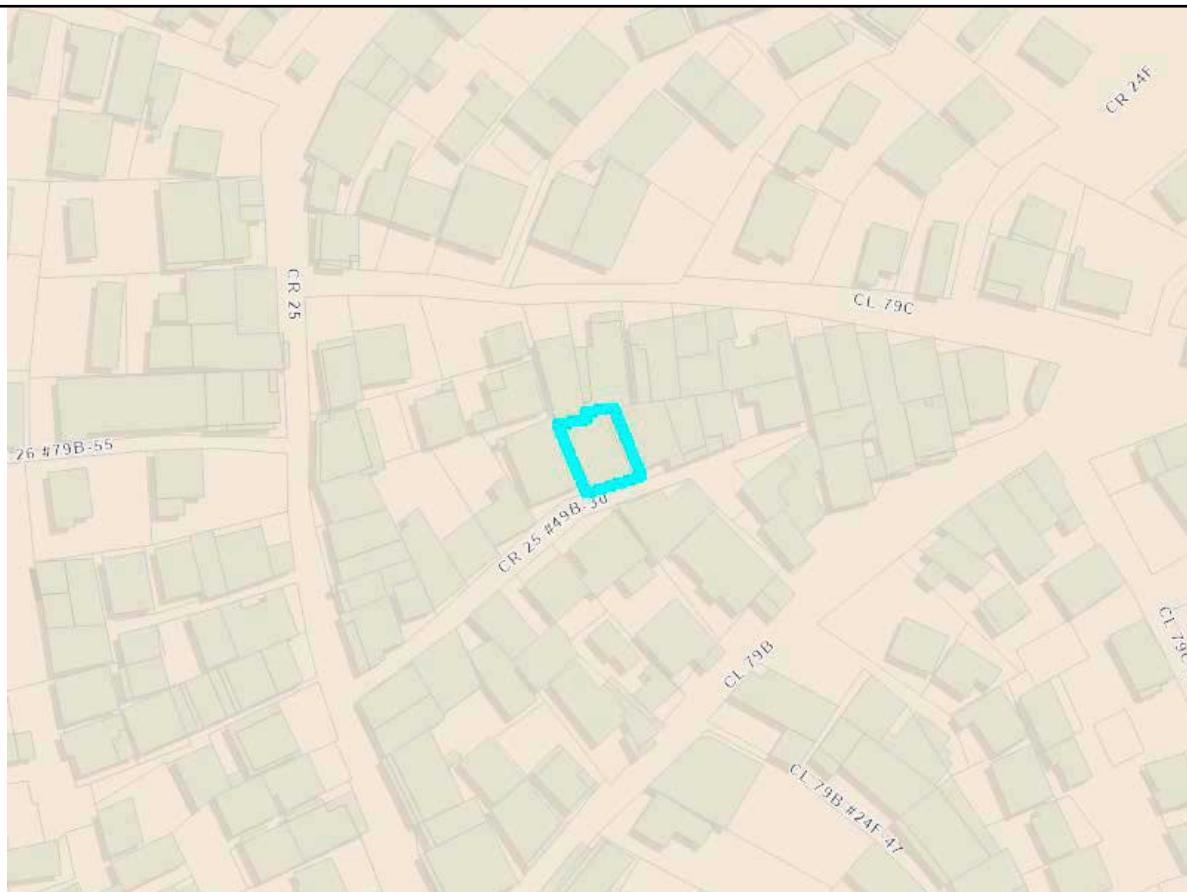


**Nota:**

\* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

\* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana



Informe Ubicación Urbana

**Área de lote:**

76.93 m<sup>2</sup>

**Clasificación del suelo:**

Urbano

**NOTA:** Tener en cuenta que al estar el Predio de su interés ubicado dentro de un Área con Instrumento de Planificación Complementaria, es necesario que la norma que aplica al predio sea consultada de manera directa en el documento de formulación del Instrumento Específico. Como aún no se ha actualizado en este aplicativo la normativa surgida a partir de las formulaciones de los diferentes instrumentos, la información que se consigna en este reporte responde a la norma general propuesta en el POT previa a la formular el instrumento. Favor consultar en cualquier Curaduría o al DAP sobre la norma del instrumento correspondiente.

Los predios lotes localizados al interior de polígonos con tratamientos de consolidación no requerirán para su licenciamiento de la adopción previa de ningún Macroproyecto, Plan Parcial ni Plan de Legalización y Regularización Urbanística.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

# Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:	Documento informativo. No tiene valor comercial.
Instrumentos:	Planes de Legalización y Regularización Urbanística

## Tratamientos Urbanos

Tratamiento	Código del Polígono
Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	Z1_MI_5

## Usos Generales del Suelo Urbano

Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
100.00000	Áreas de baja mixtura	Áreas predominantemente residenciales	<a href="#">Ver Reporte</a>

## Aprovechamientos Urbanos

Tratamiento	Densidad habitacional máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z1_MI_5	30	0	No Aplica	0	2

## Índice de Ocupación

Área (m2)	Índice de Ocupación
76.93	70 % del área neta del lote

## Aprovechamiento e Intensidad de Usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z1_MI_5	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	<a href="#">Ver Reporte</a>

## Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones
Z1_MI_5	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	<a href="#">Ver Reporte</a>

## Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa:	Baja
----------------------------------	------

## Estructura Ecológica

Documento informativo. No tiene valor comercial.

## Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
------	---------	-----------------------	------------

\* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

### Estacionamientos en suelo urbano

Estrato	Norma de Parqueaderos
1	<a href="#">Ver Reporte</a>

### Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Área mínima construida para	<a href="#">Ver Reporte</a>
Áreas y frentes mínimos de lote:	<a href="#">Ver Reporte</a>

#### Nota:

\* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

\* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240222523189790621**

**Nro Matrícula: 01N-5547157**

Página 2 TURNO: 2024-39138

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 12:22:33 PM

## "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 ultima página

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINEDA TUBERQUIA FANORY ANGELY

CC# 1017134253

A: MORENO MORENO EVILA

CC# 35894970 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-39138 FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
GEORGE ZABAleta TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL