



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1042061377

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A	
Barrio	Santa María No. 1	
Ciudad	Itagüí	
Departamento	Antioquia	
Propietario	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez	

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: ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES

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 **Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez** ubicado en la CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A Santa María No. 1, de la ciudad de Itagüí.

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 \$187,798,000.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y siete millones setecientos noventa y ocho 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	72.23	M2	\$2,600,000.00	100.00%	\$187,798,000.00
TOTALES					100%	\$187,798,000

Valor en letras

Ciento ochenta y siete millones setecientos noventa y ocho 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	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	187,798,000.00
Proporcional	0	187,798,000	Valor asegurable	187,798,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3

**Calificación
garantía**

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-1042061377	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	ELVER ALEXANDER MONTOYA CORRALES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1042061377	Teléfono	3013762688
Email	elver.montoya1549@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	Maria Teresita Escobar - Miguel Antonio Gómez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43023502 - 72070044	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A				
Conjunto	Edificio				
Ciudad	Itagüí	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santa María No. 1	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si

Observación	El Inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso sobre la calle 69A ubicado en el Barrio Santa María No. 1 del Municipio de Itagüí, es una zona residencial con buena vía de acceso vehicular, transporte público, cerca a comercio barrial en general. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																									
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Residencial	Método evaluación	MERCADO																							
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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>72.23</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>72.23</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72.23	AREA PRIVADA	M2	72.23	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	72.23																										
AREA PRIVADA	M2	72.23																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2																											
AREA LIBRE COMUN	M2																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA	M2																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																											
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>72.23</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.23	AREA LIBRE MEDIDA	M2		ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>72.23</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.23	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	72.23																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.23																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																											
Actualidad edificadora	Existen proyectos de vivienda de urbanizaciones nuevas.																											
Comportamiento Oferta y Demanda	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.																											
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: la escritura es la 4282.																											

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2627	EscrituraDePropiedad	22/11/2007	Primera	Itagüí

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
001-596309	03/04/2024	Sin información	1058008000140000	Apto. Primer piso 00003

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No tiene garaje.

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria, vía de barrio	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona residencial, buena vía de acceso vehicular, con comercio barrial en general.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4282		Fecha escritura	30/11/1992	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Itagui	
Valor administración	0	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje	No	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4282, Fecha escritura: 30/11/1992, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Itagui, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, 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	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	Edificio
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	70 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, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	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 placa de concreto, cocina sencilla con mesón en baldosín, baño enchapado con cabina en acrílico.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 69A 57-105 AP PRIMER PISO SOBRE LA CALLE 69A | Santa María No. 1 | Itagüí | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.18466
GEOGRAFICAS : 6° 11' 4.776''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.60454
GEOGRAFICAS : 75° 36' 16.344''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. El Guayabo	2	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,835,384.62	3044403848
2	Apto. El Guayabo	3	\$187,000,000	0.97	\$181,390,000	0	\$	0	\$	\$2,667,500.00	Yumblin
3	Apto. El Tablzo	3	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,632,857.14	604 277 9466
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,835,384.62
2	30	70	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,667,500.00
3	30	72	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,632,857.14
	32 años									
									PROMEDIO	\$2,711,913.92
									DESV. STANDAR	\$108,322.63
									COEF. VARIACION	3.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,820,236.55	TOTAL	\$203,705,686.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,603,591.29	TOTAL	\$188,057,398.85
VALOR TOTAL		\$187,798,000.00		

Observaciones:

Las ofertas son tomadas cerca del inmueble.

Enlaces:

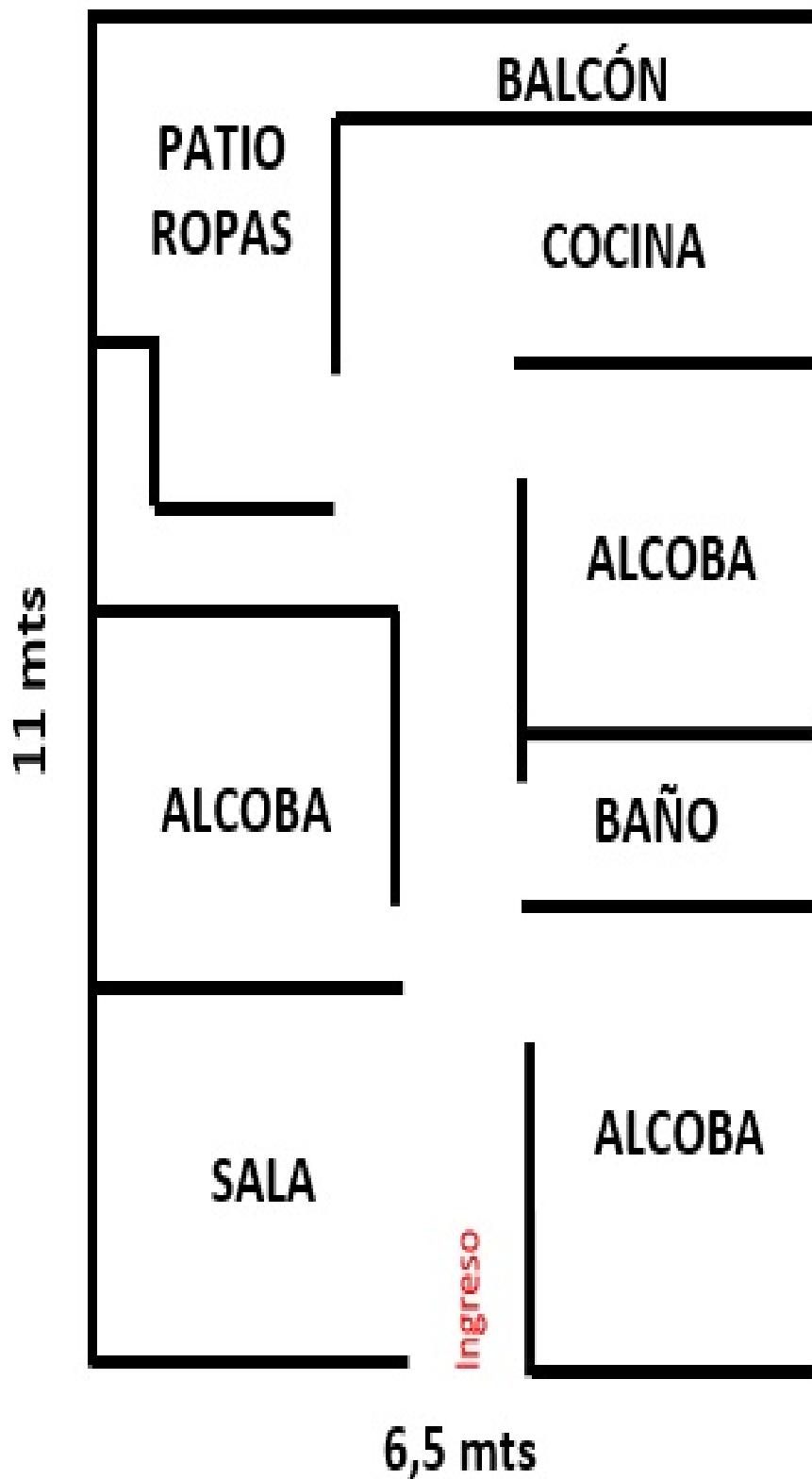
1-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zona-rural/itagui/10637690?utm_source=Lfuli-connect&utm_medium=referrer

2-https://www.yumblin.com/co/clasificados/detalle/venta-apartamento-en-itagi-544299?utm_source=Lfuli-connect&utm_medium=referrer

3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1436309>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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-1042061377



PIN de Validación: 68610a01



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 88835229, 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-88835229.

RAA AVALUO: LRCAJA-1042061377 M.I.: 001-596309

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
Regímen Aprobatorio

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
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: 68610a01



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE VALUADORES

Categoría 8 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
12 Sep 2019

Regímenes
Regímenes Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1042061377 M.I.: 001-596309

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, turbinas, motores, plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de transformación de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módem y otros accesorios de estos equipos, ruedas, 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

Regímenes
Regímenes Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor dentro en la clase anterior.

Fecha de Inscripción
12 Sep 2019

Regímenes
Regímenes Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
12 Sep 2019

Regímenes
Regímenes Académico



PIN de Validación: 68610a01

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos vigencia 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.NA, en la categoría Inmuebles Rurales vigencia hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-1042061377 M.I.: 001-596309

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AVALUADOS 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:

Nombre: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 50 NO. 14 SUR -40 APTO. 1704

Teléfono: 3119138351

Correo Electrónico: cra.rondon@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) a Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técni-lneas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora 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(a) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88695223 El(a) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDÓN PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil 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 así



PIN de Validación: b3610a91



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE ASSESSORES

contando y la que reporta la verificación con el código de barra inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Asesores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3610a91

RAA AVALUO: **LRCAJA-1042061377** M.I.: 001-596309



Firma:
Antonio Humberto Salcedo Pizano
Representante Legal