



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80163956

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS EDUARDO MEDINA MAYORGA
NIT / C.C CLIENTE	80163956
DIRECCIÓN	CARRERA 40 #38A-263 APARTAMENTO 501 -EDIFICIO PRAGA P.H.
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Cuatro Esquinas
CIUDAD	Rio Negro
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/05/2024
FECHA INFORME	28/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Sergio Andrés López Hoyos				
NUM.	2331 Escritura De	NOTARIA	Primera	FECHA	07/10/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Rio Negro	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	056150100003200050028901050009				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Praga P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	8.69%				

M. INMOB.	N°
020-102475	Apartamento 501

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el Edificio Praga de cinco pisos, en primer piso cuenta con dos locales comerciales, ubicado en el Barrio Cuatro Esquinas del Municipio de Rionegro (Antioquia).

Al inmueble se llega así: por la vía que va hacia Carmen de Viboral. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 248,182,350

VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,182,350

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El apartamento presenta ampliaciones sobre su área libre privada que representa una diferencia del 28% respecto al área privada. NOTA: Aportar documentos que LEGALICEN estas ampliaciones. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida. NOTA: El apartamento NO cuenta con nomenclatura interior (501). Realizar la instalación de nomenclatura interior, con placa que sea en material no perecedero, y contactarnos para la inspección y revisión.

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	UN: 1 /PH: 10
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3285 del 09-11-2016 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 28 de Junio de 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	66	AREA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.54	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.8 Aproximadamente	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.44 Aproximadamente	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.54

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 40 #38A-263 APARTAMENTO 501 -EDIFICIO PRAGA P.H. | Cuatro Esquinas | Rio Negro | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3285, fecha: 09/11/2016, Notaría: Primera y ciudad: Rionegro.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	Apartamento	66	M2	\$3,425,000.00	91.08%	\$226,050,000.00
Area Privada Libre	Area libre	21.54	M2	\$1,027,500.00	8.92%	\$22,132,350.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$248,182,350</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y ocho millones ciento ochenta y dos mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$248,182,350**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**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, buen acceso vehicular, transporte público, vía principal hacia Carmen de Viboral. Cerca a comercio barrial.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3285, Fecha escritura: 09/11/2016, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Rionegro, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 /PH: 10, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble tiene piso en porcelanato, muro en adobe, revoque y pintura, techo en teja de barro, cocina integral con mesón en acero inoxidable, con cajoneras en la parte superior e inferior, baños enchapados con cabina en vidrio templado el social.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**NOTA:** El inmueble en documentos tiene un área libre de terraza de 21,54 m<sup>2</sup>, al momento de la visita se mide 9,44 m<sup>2</sup>, parte del área de terraza está construida en un estudio. El área construida medida in situ es de 84.8 m<sup>2</sup> aproximadamente y el área privada registra en escritura es de 66 m<sup>2</sup>, con una diferencia de 18.8 m<sup>2</sup>, lo cual representa el 28% del área privada. No obstante, se aclara que esta ampliación se realiza sobre un área libre privada del apartamento, ya que se trata del último piso del edificio, sin afectar zonas comunes.

### 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. Rionegro	1	\$275,000,000	0.97	\$266,750,000	0	\$	0	\$	\$3,509,868.42	3204367984
2	Apto. Rionegro	5	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	0	\$	1	\$4,074,000	\$3,344,075.00	3127578141
3	Apto. Rionegro	1	\$194,000,000	0.97	\$188,180,000	0	\$	0	\$	\$3,421,454.55	3117129344
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,509,868.42
2	10	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,344,075.00
3	10	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,421,454.55
8 años										
									PROMEDIO	\$3,425,132.66
									DESV. STANDAR	\$82,957.89
									COEF. VARIACION	2.42%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,508,090.54	TOTAL	\$231,533,975.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,342,174.77	TOTAL	\$220,583,534.85
VALOR TOTAL	\$226,050,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1446530> 2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1449491> 3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1308616>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 40 #38A-263 APARTAMENTO 501 -EDIFICIO PRAGA  
P.H. | Cuatro Esquinas | Rio Negro | Antioquia



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.15183500

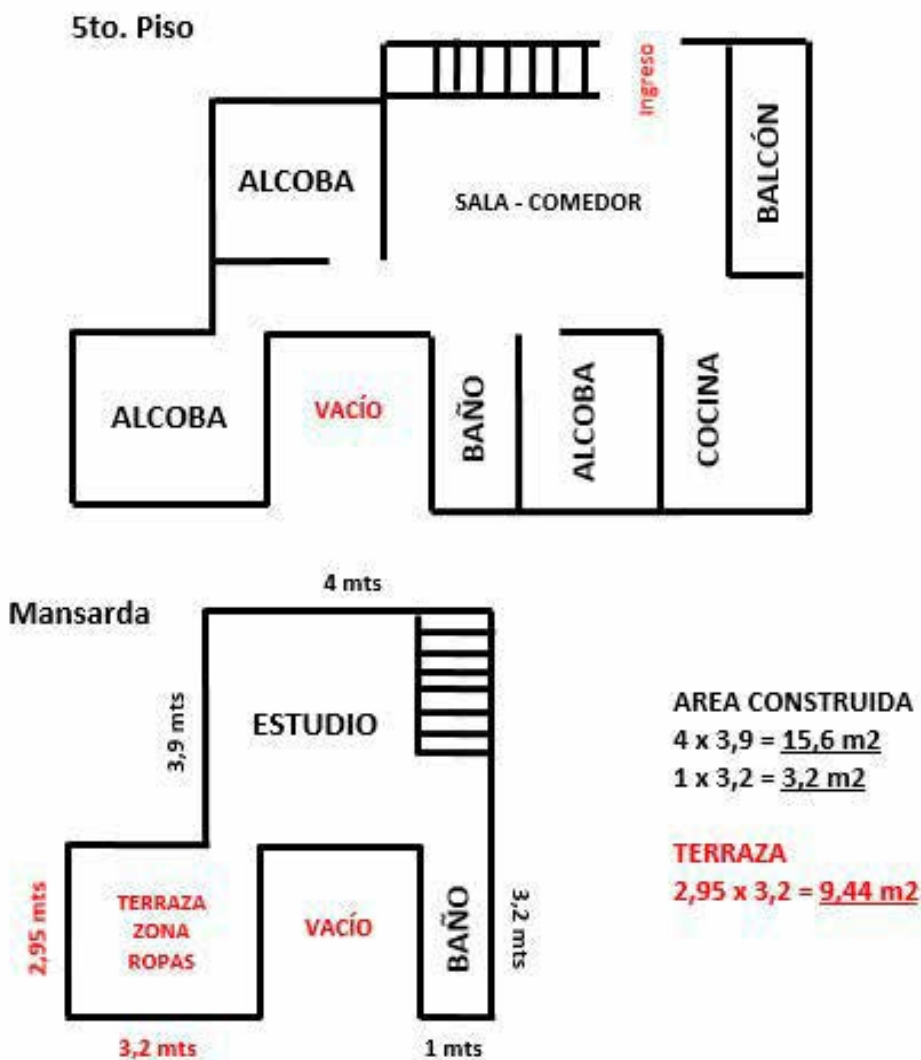
Longitud:-75.3623700

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 9' 6.606"

Longitud:75° 21' 44.5314"

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



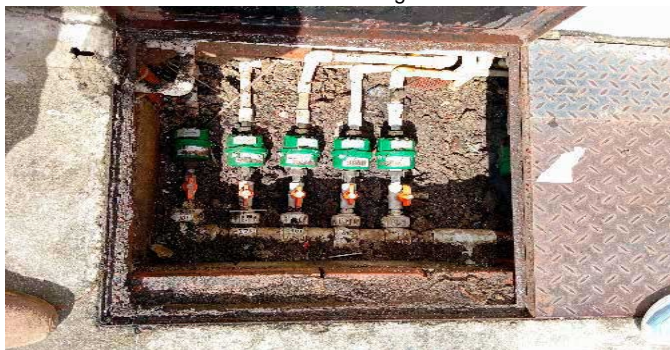
Entorno



Contador de Energia



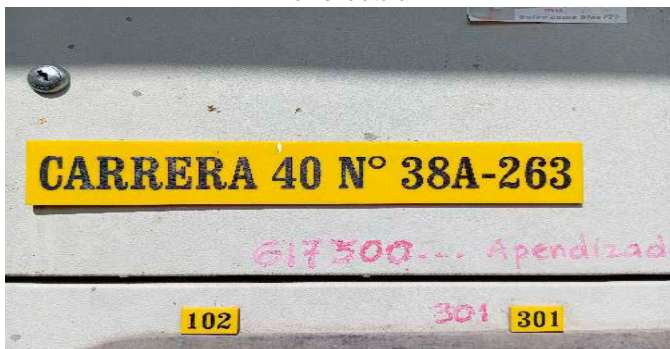
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Sala



Comedor



Cocina



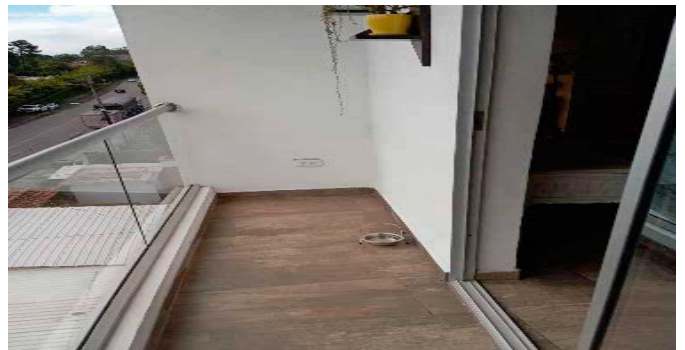
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

**Identificar**

Seleccionar Elementos de:

Predios Publico (11) Seleccionar

FICHA_CLAV	5554360-1
MATRICULA	102475
DIRECCION	KR 40 N 38A-263 AP 501
AREA_TERR	0
AREA_CONST	66
D01	01

10 / 11 < > ☐ Acercar

## Areas o Documentos

### APARTAMENTO N° 501 – QUINTO PISO – CARRERA 40 N° 38A - 263:

Destinado a vivienda, que forma parte del Edificio denominado “PRAGA P.H.”, del Municipio de Rionegro (Ant.), con un área total de **87,54 m²**; correspondiendo al área construida: **66,00 m²**, y al área libre corresponden: **21,54 m²** (representada en una losa de ropas a nivel de la techumbre); su altura es variable de 2,40 metros a 4,30 metros, y se alindera así: “Por el frente que da al **Noreste**, en parte con muro común y ventanería que forman la fachada principal que da a vacío sobre la Carrera 40, y en parte, muro común que lo separa de escalas de acceso común; por el **Sureste**, en parte con muro común de cerramiento que lo separa de vacío sobre propiedad de Adriana Suárez y en parte con muro común que da a vacío sobre patio del apartamento 201; por el **Suroeste**, en parte con muro común de cerramiento que lo separa de propiedad de sucesores de Ana Julia Aristizábal y

## 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 --- **Eta**

**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 avaluador 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-80163956





PIN de Validación: af8d0a72



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador 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: af8d0a72



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 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: af8d0a72



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

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) e Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

### 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 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 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





PIN de Validación: af8d0a72



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### **PIN DE VALIDACIÓN**

**af8d0a72**

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 seis (06) días del mes de Mayo 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: LRCA001-80163956 M.I.: 020-102475



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240509241394210838

Nro Matrícula: 020-102475

Pagina 1 TURNO: 2024-35166

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 03:17:05 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

CIRCULO REGISTRAL: 020 - RIONEGRO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: RIONEGRO VEREDA: RIONEGRO

FECHA APERTURA: 18-11-2016 RADICACIÓN: 2016-11764 CON: ESCRITURA DE: 17-11-2016

CODIGO CATASTRAL: **ADX0002ZCDA**COD CATASTRAL ANT: 056150100003200050028901050009

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #501-QUINTO PISO CON AREA DE 66.00M2 CON COEFICIENTE DE 8.69% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3285 DE FECHA 09-11-2016 EN NOTARIA PRIMERA DE RIONEGRO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-REGISTRO DE 13-07-2016 ESCRITURA 1892 DEL 06-07-2016 NOTARIA PRIMERA DE RIONEGRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 37,000,000.00 DE: CHACON ORDOYES GUILLERMO LEON, ALVAREZ LOPEZ MARIA ELENA, A: GARCIA ALZATE FARID YESID, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20802.-- 02.-REGISTRO DE 26-05-2010 ESCRITURA 840 DEL 11-05-2010 NOTARIA 1 DE RIONEGRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 31,000,000.00 DE: MORALES LOPEZ MARIA ROSMIRA, A: CHACON ORDOYES GUILLERMO LEON, ALVAREZ LOPEZ MARIA ELENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20802.-- 03.-REGISTRO DE 18-02-2010 ESCRITURA 796 DEL 21-04-2007 NOTARIA 1 DE RIONEGRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 26,500,000.00 DE: AGUDELO OROZCO MARIA EUGENIA, AGUDELO OROZCO MARIA ABDULIA, AGUDELO OROZCO GLORIA MARIA, AGUDELO OROZCO MARIA VICTORIA, A: MORALES LOPEZ MARIA ROSMIRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20802.--04.-REGISTRO DE 08-04-1998 ESCRITURA 634 DEL 04-04-1998 NOTARIA 1 DE RIONEGRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 400,000.00 DE: AGUDELO OROZCO MARIA EUGENIA, AGUDELO OROZCO MARIA ABDULIA, AGUDELO OROZCO GLORIA MARIA, AGUDELO OROZCO MARIA VICTORIA, A: SUAREZ DUQUE ADRIANA PATRICIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20802.-- 05.-REGISTRO DE 13-12-1993 ESCRITURA 6442 DEL 30-11-1993 NOTARIA 4 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 5,000,000.00 DE: GUZMAN JHON JAIRO, A: AGUDELO OROZCO MARIA EUGENIA, AGUDELO OROZCO MARIA ABDULIA, AGUDELO OROZCO GLORIA MARIA, AGUDELO OROZCO MARIA VICTORIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20802.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 40 #38A-263 APARTAMENTO 501 -EDIFICIO PRAGA P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

020 - 20802

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-11-2016 Radicación: 2016-11764

Doc: ESCRITURA 3285 del 09-11-2016 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240509241394210838

Nro Matrícula: 020-102475

Pagina 2 TURNO: 2024-35166

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 03:17:05 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

DE: GARCIA ALZATE FARID YESID

CC# 70909176 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-01-2017 Radicación: 2017-490

Doc: OFICIO SP18 014 del 18-01-2017 ALCALDIA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL DE RIONEGRO

NIT 890.907.317-2

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-05-2017 Radicación: 2017-5000

Doc: OFICIO SP-0173 del 08-05-2017 ALCALDIA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA. OFICIO SP18-014 18/01/2017

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL DE RIONEGRO

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-06-2017 Radicación: 2017-6331

Doc: ESCRITURA 1469 del 30-05-2017 NOTARIA SEGUNDA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA ALZATE FARID YESID

CC# 70909176

**A: GIRALDO ZULUAGA EDILBERTO**

**CC# 71003663 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-02-2018 Radicación: 2018-2546

Doc: ESCRITURA 390 del 22-02-2018 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$29,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO ZULUAGA EDILBERTO

CC# 71003663

**A: GUTIERREZ GARCES TATIANA MARIA**

**CC# 1036931800 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-02-2019 Radicación: 2019-1853

Doc: ESCRITURA 2980 del 21-12-2018 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ GARCES TATIANA MARIA

CC# 1036931800

**A: VILLAREAL CASTRO CATHERINE**

**CC# 1036930001 X**





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240509241394210838

Nro Matrícula: 020-102475

Pagina 3 TURNO: 2024-35166

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 03:17:05 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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-09-2020 Radicación: 2020-9543

Doc: ESCRITURA 1093 del 08-09-2020 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLAREAL CASTRO CATHERINE

CC# 1036930001

**A: RAMIREZ GARCIA CARLOS ALBERTO**

**CC# 15435521 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-09-2020 Radicación: 2020-9580

Doc: OFICIO 4182 del 09-09-2020 ALCALDIA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION

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

**DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO**

**NIT# 8909073172**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-18627

Doc: OFICIO 1050-2008 del 27-10-2021 VALORIZACION MUNICIPAL de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIZACION MEDIANTE OFICIO 1083-11-4182 DEL 09-09-2020

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

**DE: MUNICIPIO DE RIONEGRO**

**NIT# 8909073172**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-18629

Doc: ESCRITURA 2331 del 07-10-2021 NOTARIA PRIMERA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ GARCIA CARLOS ALBERTO

CC# 15435521

**A: LOPEZ HOYES SERGIO ANDRES**

**CC# 1035918285 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2017-547

Fecha: 25-09-2017

SE EXCLUYE EL NOMBRE DE LA VEREDA, SE CORRIGE "RURAL" POR "URBANO", CONFORME AL CERTIFICADO 0143 DEL 25-10-2016. LO CORREGIDO VALE. (ART. 59 LEY 1579/2012)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240509241394210838

Nro Matrícula: 020-102475

Pagina 4 TURNO: 2024-35166

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 03:17:05 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

\* \* \*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-35166

FECHA: 09-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR)

claudia castrillón

CLAUDIA DINELLY CASTRILLON GONZALEZ  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública