



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-71142706

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CÉSAR AUGUSTO RENDON RENDON
NIT / C.C CLIENTE	71142706
DIRECCIÓN	clt: sin dirección LOTE 1
SECTOR	Rural      Estrato S/E_Rural
BARRIO	La Trinidad
CIUDAD	Montebello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/07/2024
FECHA INFORME	25/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Finca
USO ACTUAL	Agrícola

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jose Aldemar Rivera Caceres			
NUM.	226 Escritura De	#NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			17/05/2024
CIUDAD	Santa Barbara		DEPTO	Antioquia
ESCRITURA				
CEDULA	05467-00010000026019			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	NO APlica			
VALOR ADMINISTR ACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
023-19614	Lote con construcción

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote con varias construcciones, el área del lote es de 10.216 m<sup>2</sup>, sobre este tiene sembrados, 15000 palos de café aproximadamente, matas de plátano y árboles frutales. Construcciones cuenta con una casa principal, zona de juegos, zona herramientas y alcoba adicional. Este inmueble está ubicado en el Municipio de Montebello, Vereda La Trinidad, a unos 2,5 kilómetros (12 minutos vehículo) de la vía principal que va desde Medellín a Montebello, es una carretera combinada entre rieles y destapada, es una zona rural agropecuaria. De servicios públicos cuenta con energía EPM, acueducto veredal con almacenamiento en tanque y pozo séptico (solo tiene contador de energía). Acceso vehicular hasta el inmueble, el transporte es veredal.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	1	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 248,749,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 248,749,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La destinación de la finca es agrícola, cuenta con sembrados, 15000 palos de café aproximadamente, matas de plátano y árboles frutales. (información de cantidad, dada en visita). Para cajahonor, no puede tener el predio destinación agrícola, sino netamente destinación vivienda.

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

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

## NOMBRES Y FIRMAS

*Carlos A. Rendón*


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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Agricultura
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	Minería

Área Lote	10216	Frente	
Forma	Irregular	Fondo	
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto No. 30
Antejardín	
Uso principal	Agricultura
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1.0126 Ha

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	Ha	1.0216	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	149	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUCCIÓN	M2	149	AREA DE TERRENO	Ha	1.0216
			AREA PISO 1	M2	149

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Agrícola
Demandas / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular
Escolar	Bueno
Asistencial	Regular
Estacionamientos	Muy Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno
Zonas recreativas	Regular

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Regular	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	NO
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	clt: sin dirección LOTE 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
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.

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	1.0216	Ha	\$150,000,000.00	61.60%	\$153,240,000.00
Area Construida	Construcción casa	149	M2	\$641,000.00	38.40%	\$95,509,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$248,749,000</b>
Valor en letras	Doscientos cuarenta y ocho millones setecientos cuarenta y nueve mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$248,749,000**

### OFERTA Y DEMANDA

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un lote con varias construcciones, el área del lote es de 10.216 m<sup>2</sup>, sobre este tiene sembrados, 15000 palos de café aproximadamente, matas de plátano y árboles frutales. Construcciones cuenta con una casa principal, zona de juegos, zona herramientas y alcoba adicional. Este inmueble está ubicado en el Municipio de Montebello, Vereda La Trinidad, a unos 2,5 kilómetros (12 minutos vehículo) de la vía principal que va desde Medellín a Montebello, es una carretera combinada entre rieles y destapada, es una zona rural agropecuaria. De servicios públicos cuenta con energía EPM, acueducto veredal con almacenamiento en tanque y pozo séptico (solo tiene contador de energía). Acceso vehicular hasta el inmueble, el transporte es veredal.

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

**Garaje:** Tiene zona de parqueaderos descubiertos.

**Entorno:** Es una zona agrícola, café, plátano, árboles frutales y ganadería.

**Dependencia:** Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La casa tiene piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en fibrocemento. Cocina sencilla con mesón en baldosín. Las otras zonas construidas tienen piso en cemento.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

### 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.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Montebello	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	Marketplace	0.5000		\$	\$0
2	Lote Montebello	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	Marketplace	0.4112		\$	\$0
3	Lote Santa Barbara	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3175030408	0.8832		\$	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>1.0216</b>	<b>149</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,750,000	\$145,500,000	1.0	1.0	1.00	\$145,500,000
2	\$71,250,000	\$173,273,346	1.0	0.90	0.90	\$155,946,012
3	\$147,250,000	\$166,723,279	1.0	0.90	0.90	\$150,050,951
				PROMEDIO	\$150,498,987.59	
				DESV. STANDAR	\$5,237,398.45	
				COEF. VARIACION	3.48%	

TERRENO	ADOPTADOHA	\$150,000,000.00	AREA	1.0216	TOTAL	\$153,240,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$641,000.00	AREA	149	TOTAL	\$95,509,000.00
VALOR TOTAL		\$248,749,000.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/1289886991968721/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A5316b01d-dff2-4302-835d-bafeb5dfcad4](https://www.facebook.com/marketplace/item/1289886991968721/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5316b01d-dff2-4302-835d-bafeb5dfcad4)

2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/961732655734633/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A5316b01d-dff2-4302-835d-bafeb5dfcad4](https://www.facebook.com/marketplace/item/961732655734633/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5316b01d-dff2-4302-835d-bafeb5dfcad4)

3.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7200-856202d301a-8395-19003c9-ec3e?page=1&pos=4&t\\_sec=1&t\\_or=1&t\\_pvrid=b761258b-39d4-4f80-a78a-d9be3499c195](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7200-856202d301a-8395-19003c9-ec3e?page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=1&t_pvrid=b761258b-39d4-4f80-a78a-d9be3499c195)

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	149
Área construida vendible	149
Valor M2 construido	\$1,021,790
Valor reposición M2	\$152,246,710
Valor reposición presupuesto M2	\$1,021,790
Fuente	Tabla construcción Catastro Medellín 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,021,790
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fitto y corvin %	37.27 %
Valor reposición depreciado	\$640,969
Valor adoptado depreciado	\$641,000
<b>Valor total</b>	<b>\$95,509,000</b>

Observaciones: Fuente tablas de construcción Catastro Medellín 2024.

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

clt: sin dirección LOTE 1 | La Trinidad | Montebello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

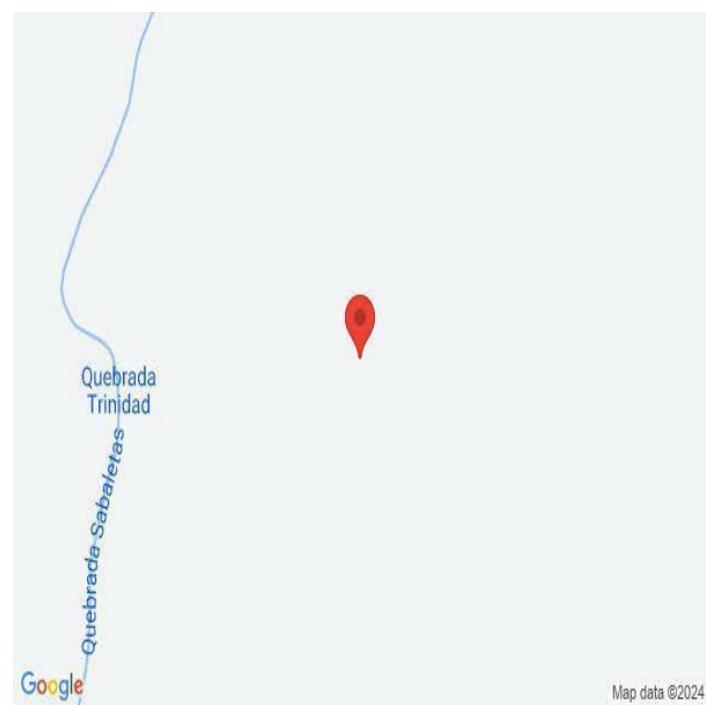
**Latitud:** 5.9359550

**Longitud:** -75.5513733

**COORDENADAS (DMS)**

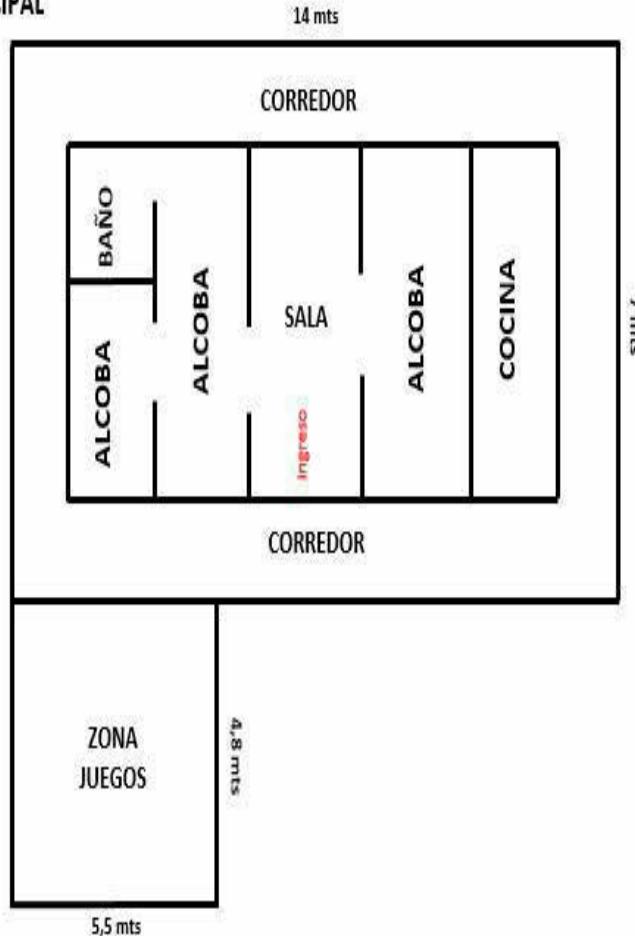
**Latitud:** 5° 56' 9.4374''

**Longitud:** 75° 33' 4.9422''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**CASA  
PRINCIPAL**



**AREAS:**  
 CASA PPAL:  $14 \times 7 = 98 \text{ m}^2$   
 ZONA JUEGOS:  $5,5 \times 4,8 = 26 \text{ m}^2$   
 ALCOBA:  $3,7 \times 4,2 = 15,5 \text{ m}^2$   
 C. HERRAM:  $2,7 \times 3,4 = 9 \text{ m}^2$

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Sala



Cocina



Cocina



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



## FOTOS General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



## FOTOS General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-71142706**



PIN de Validación: a9180a45

### 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: a9180a45

## 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: a9180a45

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: a9180a45



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



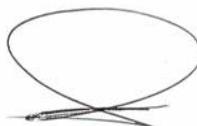
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a9180a45**

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 nueve (09) días del mes de Julio 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: LRC/AN/71142706 M.I.: 023-19614



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA BARBARA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240621928996282610  
Pagina 1 TURNO: 2024-023-1-3117

Nro Matricula: 023-19614

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:59:55 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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 023 - SANTA BARBARA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MONTEBELLO VEREDA: LA TRINIDAD  
FECHA APERTURA: 17-07-2015 RADICACION: 2015-023-6-780 CON: ESCRITURA DE: 13-07-2015  
CODIGO CATASTRAL: 054670001000000260190000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

\*\*\*\*\*  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNO (1): SITUADO EN JURISDICCIÓN RURAL DEL MUNICIPIO DE MONTEBELLO, ANTIOQUIA, EN EL PUNTO DENOMINADO LA TRINIDAD; CON AREA DE 10.216 METROS CUADRADOS; CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 406, 2015/07/13, NOTARIA UNICA SANTA BARBARA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012 —LOS LINDEROS SON: POR EL NORTE LINDANDO CON LOS LOTES DE TERRENO NÚMEROS DOS (2) Y TRES (3) DE ESTA DIVISIÓN MATERIAL; POR EL SUR LINDANDO CON PROPIEDADES DE LOS SEÑORES RAFAEL ANTONIO HOLGUÍN Y JHON JAIRO MONCADA; POR EL ORIENTE, LINDANDO CON EL CAMINO QUE CONDUCE A LA VEREDA EL TABLAZO; Y POR EL OCCIDENTE, LINDANDO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR JHON JAIRO MONCADA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIÓ JOSÉ ALDEMAR RIVERA GARCÉS EN MAYOR EXTENSIÓN EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA DIVISIÓN MATERIAL, POR COMPRA A JOEL DE JESÚS LÓPEZ HENAO, SEGÚN LA ESCRITURA N° 533 DEL 08/8/2008, DE LA NOTARIA ÚNICA DE SANTA BÁRBARA; REGISTRADA EL 21/8/2008, EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 023-17840.—ADQUIRIO JOEL DE JESUS LOPEZ HENAO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GUILLERMO DE JESUS MOLINA OSORIO, SEGUN LA ESCRITURA N° 685 DEL 22/11/1982, DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA; REGISTRADA EL 25/11/1982, EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 023-3704.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LT UNO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

023 - 17840

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-07-2015 Radicacion: 2015-023-6-780

Doc: ESCRITURA 406 DEL 13-07-2015 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: RIVERA GARCES JOSE ALDEMAR

CC# 70470128 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-2024 Radicacion: 2024-023-6-433



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA BARBARA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240621928996282610

Nro Matricula: 023-19614

Página 2 TURNO: 2024-023-1-3117

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 10:59:55 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

Doc: ESCRITURA 226 DEL 17-05-2024 NOTARIA UNICA DE SANTA BARBARA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO CONSISTENTE EN UNA CASA DE HABITACION, QUE CONSTA DE TRES (3) HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, ZONA DE ROPAS, Y ESTÁ CONSTRUIDA EN MATERIAL DE ADOBE, PISO EN CERÁMICA Y TECHO TEJA DE ETERNIT

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

A: RIVERA GARCES JOSE ALDEMAR

CC# 70470128 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

REGISTRO

La guarda de la fe pública

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-023-1-3117 FECHA: 21-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MRC  
MARTHA LUCIA RAMIREZ CUERVO  
REGISTRADORA SECCIONAL