



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094910120

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | FERNANDO GOMEZ QUICENO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1094910120 |
| DIRECCIÓN | CALLE 15 14A-12 1 PISO BARRIO SANTA ANA |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | Santa Ana |
| CIUDAD | Támesis |
| DEPARTAMENTO | Antioquia |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN |
| IDENTIFICACIÓN | 98635223 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 19/07/2024 |
| FECHA INFORME | 25/07/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 40 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | Sergio Hernán Duque Buitrago | | | | |
| NUM. | 008 EscrituraDe | #NOTARIA | Unica | FECHA | 20/01/2011 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Támesis | | DEPTO | Antioquia | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 0578-90100000100570006901010002 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin información | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | Sin información | | | | |

| | |
|-----------|-------|
| M. INMOB. | Nº |
| 032-18895 | Apto. |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso de un edificio de dos niveles, situado en el barrio Santa Ana del Municipio de Támesis. Es una zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, cerca al Parque Principal, comercio barrial y equipamientos de servicios. El primer piso se distribuye en sala, comedor, cocina, dos baños sociales, patio y cuatro alcobas. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 0 |
| 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. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,000,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,000,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 2 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 008 del 20 de enero de 2011.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: EOT Acuerdo 003 de 2000.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|---------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 88 | AVALUO | PESOS | \$ 49.408.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 88 | CATASTRAL 2024 | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 21.40 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 88 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 88 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 21.4 | | | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 15 14A-12 1 PISO BARRIO SANTA ANA | Santa Ana | Támesis | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 008, fecha: 20/01/2011, Notaría: Unica y ciudad: Támesis.

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Demanda / interés | Media | SI | Bueno |
| | | SI | Bueno |
| | | SI | Regular |
| | | Bueno | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | |
| Escolar | Bueno | 400-500 | |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 | |
| | Sector | Predio | |
| Acueducto | SI | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | |
| Energía Eléctrica | SI | SI | |
| Gas Natural | SI | SI | |

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 | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Cubierta | Placa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 % | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 2 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 0 | Año de Construcción | 1984 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | adobe | 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. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | No disponibles | | |
| Ubicación | Apartamento Exterior | | |



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|--------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Construcción | 88 | M2 | \$2,000,000.00 | 100.00% | \$176,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$176,000,000 |

Valor en letras

Ciento setenta y seis millones Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$176,000,000**

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

General: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento primer piso de un edificio de dos niveles, situado en el barrio Santa Ana del Municipio de Támesis. Es una zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, cerca al Parque Principal, comercio barrial y equipamientos de servicios. El primer piso se distribuye en sala, comedor, cocina, dos baños sociales, patio y cuatro alcobas. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaje: No tiene garaje.

Entorno: Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular, cerca a comercio barrial.

Propiedad horizontal: Escritura: 008, Fecha escritura: 20/01/2011, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Támesis, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene piso en cerámica, muros en adobe, revoque y pintura, cocina con mesón en acero inoxidable, baños enchapados en cerámica.

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

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. Andes | 2 | \$220,000,000 | 0.97 | \$213,400,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$1,905,357.14 | 3169571403 |
| 2 | Apto. Santa Bárbara | 2 | \$150,000,000 | 0.97 | \$145,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$1,940,000.00 | Marketplace |
| 3 | Apto. Tarso | 2 | \$150,000,000 | 0.97 | \$145,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,425,000.00 | Marketplace |
| Del inmueble | | 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 40 | 112 | 112 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,905,357.14 |
| 2 | 40 | 75 | 75 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,940,000.00 |
| 3 | 2 | 60 | 60 | 1.0 | 0.85 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.85 | \$2,061,250.00 |
| | 40 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$1,968,869.05 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$81,857.88 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.16% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,050,726.93 | TOTAL | \$180,463,969.45 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,887,011.17 | TOTAL | \$166,056,982.76 |
| VALOR TOTAL | \$176,000,000.00 | | | |

Observaciones:
Las ofertas son tomadas en Municipios cerca del inmueble.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10976491>

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1153988795634571/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=bro_wse_ser%3A231a62b2-543e-4896-8406-cf333c8d4ee0

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/289479713988694/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=brow_se_ser%3A16e2fb5d-74d2-4229-b821-3c6bb9756777



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 15 14A-12 1 PISO BARRIO SANTA ANA | Santa Ana |
Támesis | Antioquia

COORDENADAS (DD)

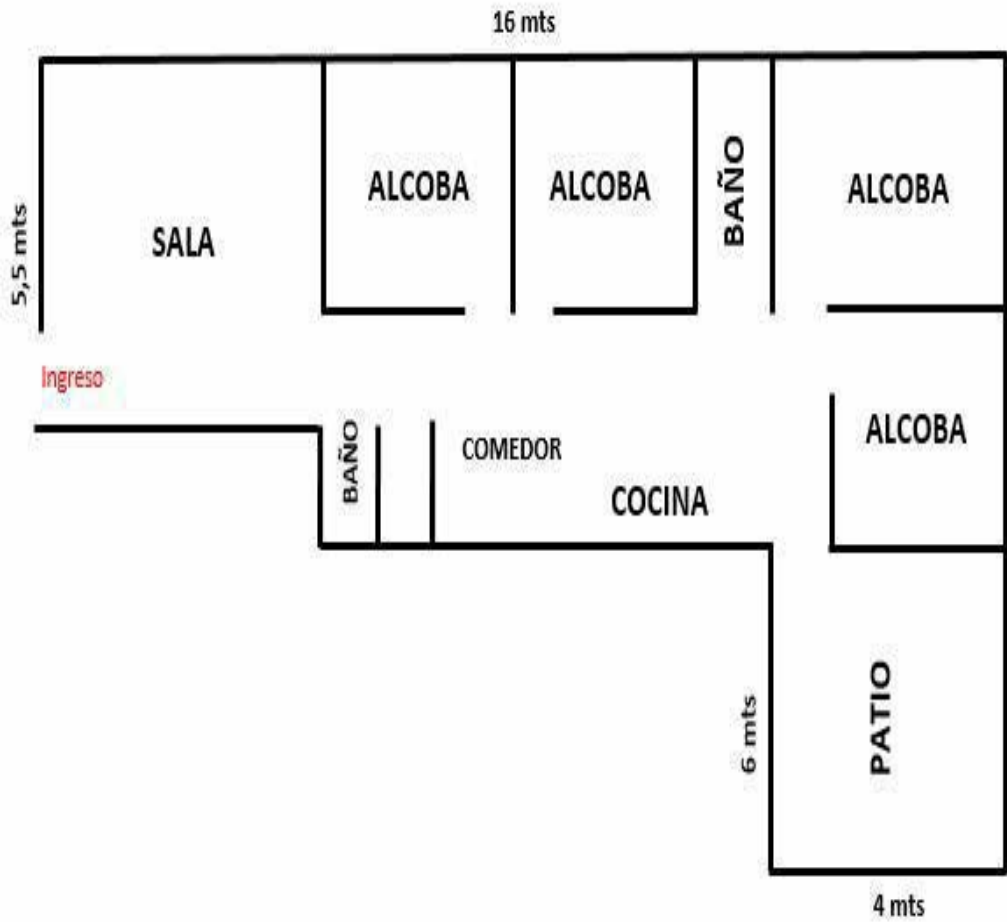
Latitud: 5.666623
Longitud: -75.716219

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 39´ 59.8428´´
Longitud: 75° 42´ 58.3878´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



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 --- **Eta:** 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 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-1094910120



PIN de Validación: a9180a45



<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: a9180a45



<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: 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: LRCAS/1004910120 M.I.: 032-18895



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

Certificado generado con el Pin No: 240628464696611833

Nro Matrícula: 032-18895

Pagina 1 TURNO: 2024-032-1-2981

Impreso el 28 de Junio de 2024 a las 10:35:28 AM

"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: 032 - TAMESIS DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: TAMESIS VEREDA: TAMESIS

FECHA APERTURA: 08-02-2011 RADICACIÓN: 2011-132 CON: ESCRITURA DE: 20-01-2011

CODIGO CATASTRAL: 057890100000100570006901010002COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMER PISO, NRO. 14A-12, DE LA CALLE 15, DESTINADO A VIVIENDA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE TAMESIS, CON UNA AREA CONSTRUIDA DE 88,00 METROS CUADRADOS (88 MTRS.2), LOS LINDEROS GENERALES SE VDN EN LA ESCRITURA NRO. 008 DE 20-01-2011 NOTARIA UNICA DE TAMESIS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. - ADQUIRIERON RINCON TORO MANUEL TOMAS, RINCON VERGARA MARITZA, RINCON VERGARA OMAR FERNEY, Y RINCON VERGARA JOHANA MELISSA EN ESCRITURA NRO. 1635 DE 22-06-2006 NOTARIA 9. DE MEDELLIN EN ADJUDICACION POR SUCESION HIJUELAS NROS. 1,2,3 Y 4 DE VERGARA LOPEZ SOL DE JESUS, REGISTRADA EL 03 01-2011 MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 032-0001585. 02. - ADQUIRIO VERGARA LOPEZ SOL DE JESUS EN ESCRITURA NRO. 450 DE 24-12-1987 NOTARIA UNICA DE TAMESIS POR COMPRAVENTA DE DERECHO 1/2 PI. A VERGARA LOPEZ JESUS EMILIO, REGISTRADA EL 04-01-1988 MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 032-0001585. 03. - ADQUIRIERON VERGARA LOPEZ JESUS EMILIO, VERGARA LOPEZ SOL DE JESUS EN ESCRITURA NRO. 238 DE 27-08-1982 NOTARIA UNICA DE TAMESIS POR COMPRA A BLANDON PULGARIN CARLOS ENRIQUE, REGISTRADA EL 28-08-1982 MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 032-0001585.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 14 A - 12 1 PISO BARR SANTA ANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

032 - 1585

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-02-2011 Radicación: 132

Doc: ESCRITURA 008 DEL 20-01-2011 NOTARIA UNICA DE TAMESIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: RINCON TORO MANUEL TOMAS

X

A: RINCON VERGARA JOHANA MELISSA

X

A: RINCON VERGARA MARITZA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240628464696611833

Nro Matrícula: 032-18895

Pagina 2 TURNO: 2024-032-1-2981

Impreso el 28 de Junio de 2024 a las 10:35:28 AM

**"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

A: RINCON VERGARA OMAR FERNEY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-02-2011 Radicación: 132

Doc: ESCRITURA 008 DEL 20-01-2011 NOTARIA UNICA DE TAMESIS

VALOR ACTO: \$10,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RINCON TORO MANUEL TOMAS

DE: RINCON VERGARA JOHANA MELISSA

DE: RINCON VERGARA MARITZA

DE: RINCON VERGARA OMAR FERNEY

A: DUQUE BUITRAGO SERGIO HERNAN

CC# 70855514 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-02-2011 Radicación: 132

Doc: ESCRITURA 008 DEL 20-01-2011 NOTARIA UNICA DE TAMESIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: DUQUE BUITRAGO SERGIO HERNAN

A: PATIÑO DUQUE GUADALUPE

A: PATIÑO DUQUE MARIA ELIZABETH

A: PATIÑO DUQUE NATALIA ANDREA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-06-2024 Radicación: 2024-032-6-588

Doc: ESCRITURA 240 DEL 07-06-2024 NOTARIA UNICA DE TAMESIS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: DUQUE BUITRAGO SERGIO HERNAN

CC# 70855514 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 18-04-2021

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 TAMESIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240628464696611833

Nro Matrícula: 032-18895

Pagina 3 TURNO: 2024-032-1-2981

Impreso el 28 de Junio de 2024 a las 10:35:28 AM

"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: 2024-032-1-2981

FECHA: 28-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS

JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TAMESIS



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública