


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-74439474**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	MURCIA COY JAIRO HERNAN
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	74439474
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 37 S 28-05 PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO P.H.ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA APTO 507 TIPO A-2 DUPLEX Urbano Estrato 5
<b>SECTOR</b>	Loma las Brujas
<b>BARRIO</b>	Envigado
<b>CIUDAD</b>	Envigado
<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia
<b>PROPOSITO</b>	Modelo 8-14
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	98635223

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	09/11/2022
<b>FECHA INFORME</b>	16/11/2022
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	28 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	-1
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Blanca Margarita García Zuluaga				
NUM.	7593 EscrituraDe	NOTARIA	12	FECHA	13/12/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Envigado		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	052660100001600090001903000056				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin infomación				
NOMBRE DEL CO JUNTO/EDIFICIO	PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO P.H.ETAPA II				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	495000	VRxM2	3918.62
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	Sin información				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
Apto 507 tipo a-2 duplex	001-614726

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento duplex quinto piso ubicado en el Parque Residencial La Alquería de San Isidro, en el Municipio de Envigado. El Conjunto residencial tiene 12 torres de 5 pisos (14 aptos por torre) y 98 casas.

**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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

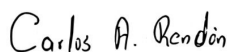
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

**VALOR COMERCIAL \$ COP 458,080,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 458,080,000.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

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

**NOMBRES Y FIRMAS**


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

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	266
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

POT Municipio de Envigado, acuerdo 010 de 2011. El inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	129	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	126.32	AVALUO	PESOS	272.258.188
AREA LIBRE cumun terraza	M2	11.40	CATASTRAL 2022		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	126.32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	126.32
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.40			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 37 S 28-05 PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO P.H.ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA APTO 507 TIPO A-2 DUPLEX | Loma las Brujas | Envigado | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3465, fecha: 12/07/1993, Notaría: 4 y ciudad: Medellín.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 37 S 28-05 PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO P.H.ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA APTO 507 TIPO A-2 DUPLEX

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

Al momento de la visita no se ve problemas en su estructura aparentemente.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 507 tipo a-2 duplex	126.32	M2	\$3,500,000.00	96.52%	\$442,120,000.00
Area Privada Libre	Area libre	11.40	M2	\$1,400,000.00	3.48%	\$15,960,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$458,080,000.00</b>

Valor en letras

Cuatrocientos cincuenta y ocho millones ochenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$458,080,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valorización:**

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

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento duplex quinto piso ubicado en el Parque Residencial La Alquería de San Isidro, en el Municipio de Envigado. El Conjunto residencial tiene 12 torres de 5 pisos (14 aptos por torre) y 98 casas.

Según el vendedor el garaje no ingresa en la venta. OBSERVACIÓN: el Conjunto tiene para los apartamentos 160 parqueaderos privados y de visitantes cuenta con 84 celdas de parqueo.

El inmueble está en una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular, transporte público integrado hacia el Metro, está sobre la loma del escobero, cerca a Mall Guadalcanal y centro comercial City Plaza.

Escritura: 3465, Fecha escritura: 12/07/1993, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 495000, Total unidades: 266, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: Si, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Al momento de la visita no se ve problemas en su estructura aparentemente.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El inmueble cuenta con piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto, cabinas del baño en vidrio templado.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto. Loma Escobero	5	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,527,058.82	3213065123
2	Apto. Loma Escobero	2	\$475,000,000	0.97	\$460,750,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,745,652.17	3022501917
3	Apto. Loma Escobero	1	\$385,000,000	0.97	\$373,450,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,504,591.84	3016327305
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,527,058.82
2	30	115	115	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,745,652.17
3	30	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,504,591.84
	28 años									
									PROMEDIO	\$3,592,434.28
									DESV. STANDAR	\$133,165.25
									COEF. VARIACION	3.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,725,599.53	TOTAL	\$470,617,732.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,459,269.03	TOTAL	\$436,974,863.63
VALOR TOTAL	\$442,120,000.00			

Observaciones:
Las ofertas son tomadas en el mismo sector, edificios en propiedad horizontal sin ascensor y con vetustez similar.
Enlaces:
1.- <a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/obrero/enviado/7056978">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/obrero/enviado/7056978</a> 2.- <a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1222646">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1222646</a> 3.- <a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1197297">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1197297</a>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 37 S 28-05 PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO  
P.H.ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA APTO 507 TIPO  
A-2 DUPLEX | Loma las Brujas | Envigado | Antioquia



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.165031

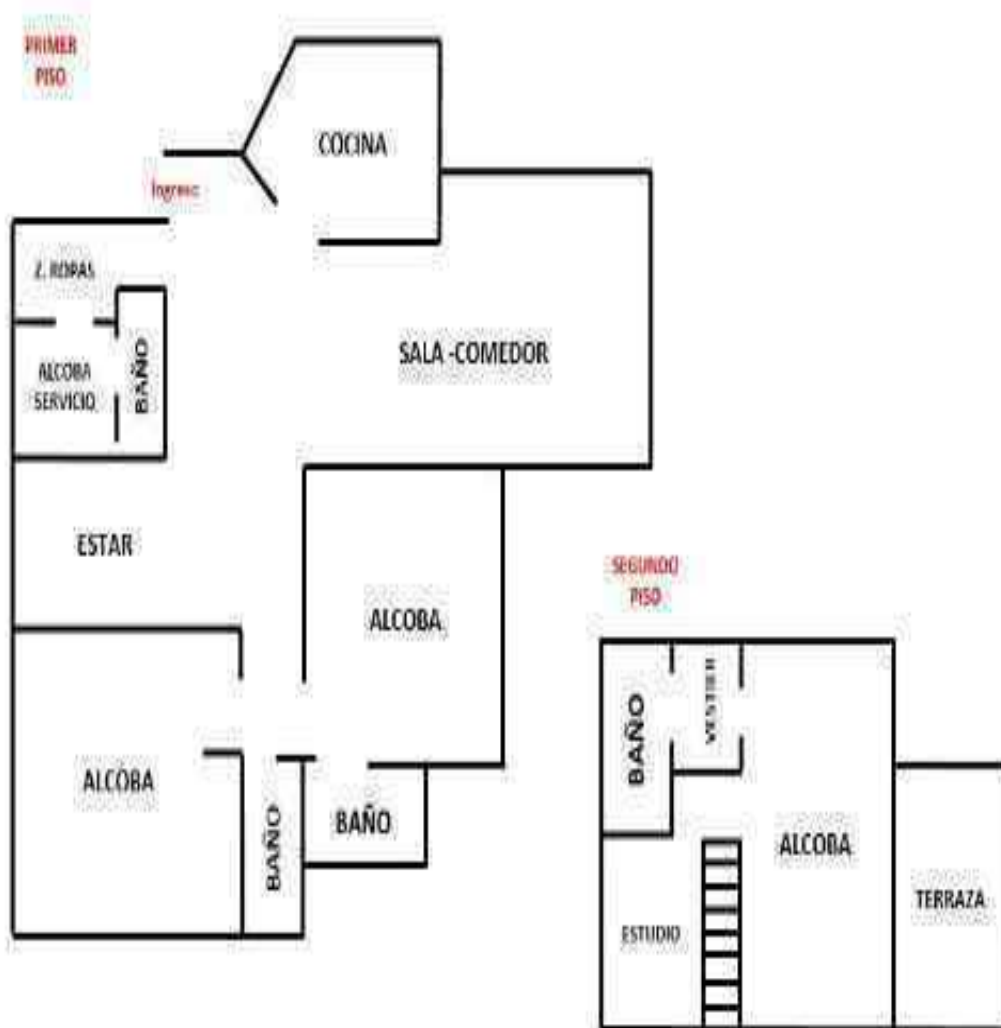
Longitud:-75.578628

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 9' 54.111''

Longitud:75° 34' 43.0602''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto

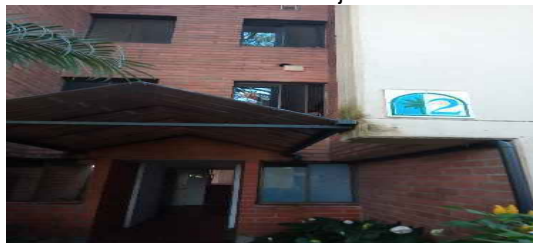


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



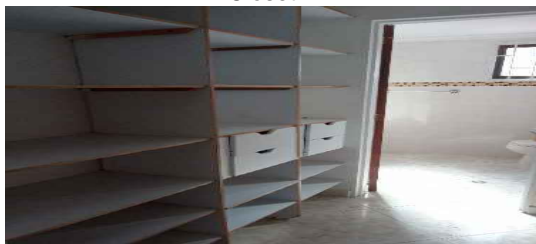
Baño Privado



Baño Privado



Closet 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1







**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas Sociales-CJ



## 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**

----- **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 recibido del 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-74439474**



PIN de Validación: ab100ab7



## 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: ab100ab7



## 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 de Transición**

## 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 de Transición**

## 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 de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ab100ab7



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR - 40 APTO. 1704

Teléfono: 3113136951

Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	24 Abr 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ab100ab7



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab100ab7**

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 veintiocho (28) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221031535367269736**

**Nro Matrícula: 001-614726**

Pagina 1 TURNO: 2022-462768

Impreso el 31 de Octubre de 2022 a las 10:33:00 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: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ENVIGADO VEREDA: ENVIGADO

FECHA APERTURA: 10-09-1993 RADICACIÓN: 1993-51808 CON: DOCUMENTO DE: 12-07-1993

CODIGO CATASTRAL: **052660100001600090001903000056** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Y LINDEROS EN LA ESCRITURA 3465 DEL 12-07-1993, NOTARIA 4. DE MEDELLIN. INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 37 SUR # 28-05, PARQUE RESIDENCIAL LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA, EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO. AREA CONSTRUIDA: 129.00 MTS.2.

### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

### COMPLEMENTACION:

### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 37 S 28-05 PARQ. RES. LA ALQUERIA DE SAN ISIDRO P.H.ETAPA II, SUBETAPA B2 CABEZA BAJA APTO 507 TIPO A-2 DUPLEX

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 607842

### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-07-1989 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2944 del 30-06-1989 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

X

### A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-05-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1907 del 24-05-1990 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 324 SERVIDUMBRE PASIVA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, AGUAS LLUVIAS Y NEGRAS SOBRE PARTE DE MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221031535367269736**

**Nro Matrícula: 001-614726**

Pagina 2 TURNO: 2022-462768

Impreso el 31 de Octubre de 2022 a las 10:33:00 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: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-05-1993 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1971 del 29-04-1993 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 MODIFICACION ESCRITURA 2944 EN CUANTO QUE SE TORNA ABIERTA Y SIN LIMITE

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

X

### A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-09-1993 Radicación: 1993-51808

Doc: ESCRITURA 3465 del 12-07-1993 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL-REGLAMENTO

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-04-1994 Radicación: 1994-22817

Doc: ESCRITURA 1914 del 14-04-1994 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$58,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

**A: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA**

**CC# 41303750 X**

**A: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO**

**CC# 17021929 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-04-1994 Radicación: 1994-22817

Doc: ESCRITURA 1914 del 14-04-1994 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

**A: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA**

**CC# 41303750 X**

**A: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO**

**CC# 17021929 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-04-1994 Radicación: 1994-22817

Doc: ESCRITURA 1914 del 14-04-1994 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA

**CC# 41303750 X**

DE: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO

**CC# 17021929 X**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221031535367269736**

**Nro Matrícula: 001-614726**

Pagina 3 TURNO: 2022-462768

Impreso el 31 de Octubre de 2022 a las 10:33:00 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: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA " COLPATRIA - UPAC COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-05-1994 Radicación: 1994-27632

Doc: ESCRITURA 2215 del 28-04-1994 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 650 DESAFECTACION DE HIPOTECA LIBERA ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA-SIC

**A: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 08-08-2002 Radicación: 2002-42304

Doc: ESCRITURA 2170 del 12-07-2002 NOTARIA 1 de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SU ADECUACION Y SOMETIMIENTO A LA LEY 675/2001

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

DE: ANGEL CORREA LINA MARIA

CC# 43750836

ADMINISTRADORA

PARQUE RES.LA ALQUERIA DE S.ISIDRO

DE: GAMBOA DIAZ ISABEL CRISTINA

CC# 43034864

ADMINISTRADORA

PARQUE RES.LA ALQUERIA DE S. ISIDRO

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 25-09-2002 Radicación: 2002-52190

Doc: ESCRITURA 3857 del 19-09-2002 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO COLPATRIA S.A. (ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA UPAC COLPATRIA)

NIT.860.034.594-1

**A: ACERO DE CASTA/EDA, MARY CECILIA**

X

**A: CASTA/EDA PEREZ, HERNANDO**

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-12-2002 Radicación: 2002-68802

Doc: ESCRITURA 4489 del 31-10-2002 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC.1914 DEL 14-04-1994 NOT. 4 DE MEDE.

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

DE: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA

CC# 41303750

X

DE: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO

CC# 17021929

X

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 08-01-2003 Radicación: 2003-621



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221031535367269736**

**Nro Matrícula: 001-614726**

Pagina 4 TURNO: 2022-462768

Impreso el 31 de Octubre de 2022 a las 10:33:00 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

Doc: ESCRITURA 7593 del 13-12-2002 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA

CC# 41303750

DE: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO

CC# 17021929

**A: GARCIA ZULUAGA BLANCA MARGARITA**

**CC# 43786647 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 08-01-2003 Radicación: 2003-621

Doc: ESCRITURA 7593 del 13-12-2002 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0710 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA \*\*RENUNCIA A LA CONDICION REOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO

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

DE: ACERO DE CASTA/EDA MARY CECILIA

CC# 41303750

DE: CASTA/EDA PEREZ HERNANDO

CC# 17021929

**A: GARCIA ZULUAGA BLANCA MARGARITA**

**CC# 43786647 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 28-03-2003 Radicación: 2003-18233

Doc: ESCRITURA 1061 del 18-03-2003 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO.

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

DE: GARCIA ZULUAGA BLANCA MARGARITA

CC# 43786647 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 28-11-2003 Radicación: 2003-70515

Doc: ESCRITURA 1120 del 24-11-2003 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL UNIFICA TODAS LAS ETAPAS (1 A LA 7) EN UN SOLO REGIMEN DE P.H., DETERMINA EN FORMA DEFINITIVA LOS BIENES COMUNES Y LOS COEFICIENTES DEL PARQUE RESIDENCIAL VILLAS DE SAN ISIDRO.

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

DE: CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 10-07-2014 Radicación: 2014-51178

Doc: OFICIO 0647 del 11-03-2014 ALCALDIA de ENVIGADO

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: MUNICIPIO DE ENVIGADO

NIT.890.907.106-5

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221031535367269736**

**Nro Matrícula: 001-614726**

Pagina 6 TURNO: 2022-462768

Impreso el 31 de Octubre de 2022 a las 10:33:00 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: 2022-462768**

**FECHA: 31-10-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública