



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1036599598

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RICARDO ANTONIO VERA MOLINA
NIT / C.C CLIENTE	1036599598
DIRECCIÓN	CALLE 49 AA # 102B - 64 INT. 0201 ED GALEANO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Socorro
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	20/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Janeth Cecilia Lopera Muñoz				
NUM.	2614 Escritura De	NOTARIA	Cuarta	FECHA	05/08/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	0500-10104131900110055901020001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Galeano PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	34.17				

M. INMOB.	N°
001-897246	Apto 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: en un edificio de tres pisos del barrio El Socorro del Municipio de Medellín, el edificio tiene una vivienda por piso, el acceso es peatonal por escaleras. Es una zona residencial, cerca a la vía principal. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

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

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	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 54,000,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 54,000,000

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. Se solicita licencia de propiedad horizontal completa, con planos, para revisión de la escalera de acceso.

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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 ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

1 UND / PH: 3 UNDS

No tiene

No.

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 582 del 31 de marzo de 2005 NOT. 5 DE MEDELLIN.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT 048 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

27

AREA PRIVADA

M2

27

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

AVALUO CATASTRAL 2024

PESOS

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

27

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

27

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 49 AA # 102B - 64 INT. 0201 ED GALEANO | El Socorro | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 582, fecha: 31/03/2005, Notaría: Cinco y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

300-400

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Regular

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

mas de 500

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

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

VIP Vivienda Interes Prioritario

Avance(En construcción)

100 %

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

3

N° de Sótanos

0

Vida Util

100 años

Vida Remanente

81

Estructura

Tradicional

Material de Construcción

adobe

Fecha de Remodelación

Daños previos

No disponibles

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

Placa de concreto

Fachada

pañete y pintura

Ancho Fachada

3-6 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2005

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

2 / 14



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	27	M2	\$2,000,000.00	100.00%	\$54,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$54,000,000</b>

Valor en letras

Cincuenta y cuatro millones Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$54,000,000**

### OFERTA Y DEMANDA

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

3

**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:** Inmueble ubicado en: en un edificio de tres pisos del barrio El Socorro del Municipio de Medellín, el edificio tiene una vivienda por piso, el acceso es peatonal por escaleras. Es una zona residencial, cerca a la vía principal. 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 acceso peatonal por escaleras y aceras, cerca de la vía principal.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 582, Fecha escritura: 31/03/2005, Notaría escritura: Cinco, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto, cocina, mesón en baldosín, baño enchapado en cerámica.

### 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. El Socorro	2	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$	0	\$	\$1,801,428.57	6044442949
2	Apto. El Socorro	1	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000	0	\$	0	\$	\$1,980,416.67	3024519797
3	San Javier	4	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000	0	\$	0	\$	\$2,112,444.44	3105030960
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,801,428.57
2	30	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,980,416.67
3	30	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,006,822.22
	19 años									
									PROMEDIO	\$1,929,555.82
									DESV. STANDAR	\$111,744.16
									COEF. VARIACION	5.79%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,041,299.98	TOTAL	\$55,115,099.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,817,811.66	TOTAL	\$49,080,914.81
VALOR TOTAL	\$54,000,000.00			

Observaciones:

Las ofertas son tomadas en el mismo sector en PH.

Enlaces:

1.-[https://www.doomos.com.co/de/7068188\\_casa-bifamiliar-en-venta--sector-el-socorro-san-javier-cod-24605.html?utm\\_source=Lifullconnect&utm\\_medium=referral](https://www.doomos.com.co/de/7068188_casa-bifamiliar-en-venta--sector-el-socorro-san-javier-cod-24605.html?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referral)

2.-[https://www.doomos.com.co/de/7400227\\_se-vende-apartamento-en-san-javier-el-socorro.html?utm\\_source=Lifullconnect&utm\\_medium=referral](https://www.doomos.com.co/de/7400227_se-vende-apartamento-en-san-javier-el-socorro.html?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referral)

3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1331904>







## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





## FOTOS General

Sala



Cocina



Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1036599598





PIN de Validación: b5160a82



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 2018

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b5180a82



#### 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, sustrato 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: b5180a82



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 DEL 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la **ERA** Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98635223. El(La) Señor(a) **CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: b5160a82



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5160a82

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 veintiuno (21) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AVALUO: LRCAJA-1036599598 M.I.: 001-897246

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: 240209801189142664

Nro Matrícula: 001-897246

Pagina 1 TURNO: 2024-52536

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 01:57:30 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 18-07-2005 RADICACIÓN: 2005-42694 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2005

CODIGO CATASTRAL: AAB0048FHPCCOD CATASTRAL ANT: 050010104131900110055901020001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 582 de fecha 31-03-2005 en NOTARIA 5 de MEDELLIN SEGUNDO PISO - APARTAMENTO (201) con area de CONSTRUIDA 27.00 M2. con coeficiente de 34.17% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO LUZ ESTELLA GALEANO EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A JESUS DAVID GOMEZ GIRALDO Y BERTHA TULIA QUINTERO DE GALEANO, SEGUN ESCRITURA 218 DEL 14-07-94 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-07-96 EN EL FOLIO 693369. ADQUIRIERON BERTA TULIA QUINTERO DE GALEANO Y JESUS DANIEL GOMEZ GIRALDO EL INMUEBLE POR COMPRA QUE HICIERON AL SE/OR PEDRO RAMON DIAZ SIERRA, SEGUN ESCRITURA 2.323 DEL 30-07-84 DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-09-85 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR. 001-399246. ESCRITURA ACLARADA EN CUANTO AL NUMERO DE MATRICULA DEL INMUEBLE MAYOR DEL CUAL SE DESPRENDE, SEGUN ESCRITURA NR. 270 DEL 31-01-85 DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-09-85 EN EL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO. ADQUIRIO PEDRO RAMON DIAZ SIERRA, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALICIA POSADA DE BOTERO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 12 DE MAYO DE 1.982, REGISTRADA CON LAS RESPECTIVAS HIJUELAS EL 15 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR. 001-0294215.- ESTA SENTENCIA, FUE ACLARADA POR AUTO DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 1.982, PROFERIDO POR EL MISMO DESPACHO JUDICIAL; EL DIA 15 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, SE LLEVO A EFECTO SU REGISTRO EN EL YA CITADO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA; ACLARACION EFECTUADA LOS LINDEROS DEL INMUEBLE ADJUDICADO. 1.- ADQUIRIO MANUEL ANTONIO BOTERO CORREA, CONYUGE DE LA CAUSANTE ALICIA POSADA DE BOTERO, EN MAYOR EXTENSION, ASI: A). POR ESCRITURA 2.064 DE 25 DE JUNIO DE 1.970, DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARES SERIE A., TOMO 7. AL FOLIO 126, BAJO EL NR. 2387, ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR 001-0012129, ALFONSO ARANGO ECHEVERRI, VENDIO A MANUEL ANTONIO BOTERO CORREA Y ALIRIO DE JESUS BOTERO POSADA, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. B). EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUZ MARINA ARANGO DE BOTERO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 7. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, EL 6 DE MARZO DE 1.972, REGISTRADA CON LA HIJUELA RESPECTIVA, EL 31 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO Y HOY AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0012129, SE ADJUDICO AL CONYUGE ALIRIO DE J. BOTERO P., LA MITAD DEL DICHO INMUEBLE MAYOR. C). POR ESCRITURA NR. 4.117 DE 30 DE AGOSTO DE 1.972, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO Y ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR. 001-0012129, ALIRIO BOTERO POSADA, VENDIO A HUMBERTO POSADA ARANGO Y A OLIVO BOTERO POSADA, SU DERECHO DE MITAD EN LA REFERIDA FINCA DE MAYOR EXTENSION.- D). POR ESCRITURA NR. 5.436 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.972, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1.973, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR. 001-0012129, HUMBERTO POSADA ARANGO Y OLIVO BOTERO POSADA, VENDIERON A MANUEL BOTERO CORREA, LA MISMA MITAD PROINDIVISO DEL INMUEBLE, QUEDANDO EL COMPRADOR DUE/O DE LA TOTALIDAD DEL MISMO.- 2.- ADQUIRIO ALONSO ARANGO ECHEVERRI, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL PROCESO DE PERTENENCIA ADELANTADO POR EL MISMO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.968, DILIGENCIA REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO Y HOY AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NR. 001-0012129.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664**

**Nro Matrícula: 001-897246**

Pagina 2 TURNO: 2024-52536

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 01:57:30 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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 49 AA # 102B - 64 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 49-AA #102-B-64 SEGUNDO PISO - APARTAMENTO (201) EDIFICIO GALEANO P. H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 693369

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-07-2005 Radicación: 2005-42694

Doc: ESCRITURA 582 del 31-03-2005 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GALEANO LUZ ESTELA

CC# 43078266 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-05-2006 Radicación: 2006-31516

Doc: ESCRITURA 2078 del 18-05-2006 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,321,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALEANO LUZ ESTELA

CC# 43078266

**A: HENAO CORRALES LEON JAIRO**

CC# 71878109 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-05-2006 Radicación: 2006-31516

Doc: ESCRITURA 2078 del 18-05-2006 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: HENAO CORRALES LEON JAIRO

CC# 71878109

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-62408

Doc: ESCRITURA 2614 del 05-08-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

DE: HENAO CORRALES LEON JAIRO

CC# 71878109 X

DE: LOPERA MU/OZ JANETH CECILIA

CC# 44004942





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

**Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664**

**Nro Matrícula: 001-897246**

Pagina 3 TURNO: 2024-52536

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 01:57:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-62408

Doc: ESCRITURA 2614 del 05-08-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: HENAO CORRALES LEON JAIRO

CC# 71878109

DE: LOPERA MU/OZ JANETH CECILIA

CC# 44004942

**A: LOPERA MU/OZ JANETH CECILIA**

**CC# 44004942 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4185

Fecha: 13-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 29-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664**

**Nro Matrícula: 001-897246**

Pagina 4 TURNO: 2024-52536

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 01:57:30 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-52536**

**FECHA: 09-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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