



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1036599598

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO ANTONIO VERA MOLINA			FECHA VISITA	15/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1036599598			FECHA INFORME	20/02/2024
DIRECCIÓN	CALLE 49 AA # 102B - 64 INT. 0201 ED GALEANO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	El Socorro			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Janeth Cecilia Lopera Muñoz			
NUM. ESCRITURA	2614 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Cuarta	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	0500-10104131900110055901020001			
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.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	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 ALBERTO RENDON PULGARIN
Perito Actuante
C.C: 98635223
RAA: AVAL-98635223

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

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

Página web: www.losrosales.com 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	1 UND / PH: 3 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:**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	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	27		AREA	M2		
AREA PRIVADA	M2	27		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	27		AREA PRIVADA VALORIZADA	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, Notaria: Cinco y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / 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	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº 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 Email: avaluos@losrosales.com

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
TOTALES					100%	\$54,000,000
Valor en letras	Cincuenta y cuatro millones Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$54,000,000					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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: Si, 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 ropa: 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 valuaria 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 TAMAÑO	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=Lifull-connect&utm_medium=referrer2.-https://www.doomos.com.co/de/7400227_se-vende-apartamento-en-san-javier-el-socorro.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1331904>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 49 AA # 102B - 64 INT. 0201 ED GALEANO | El Socorro | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

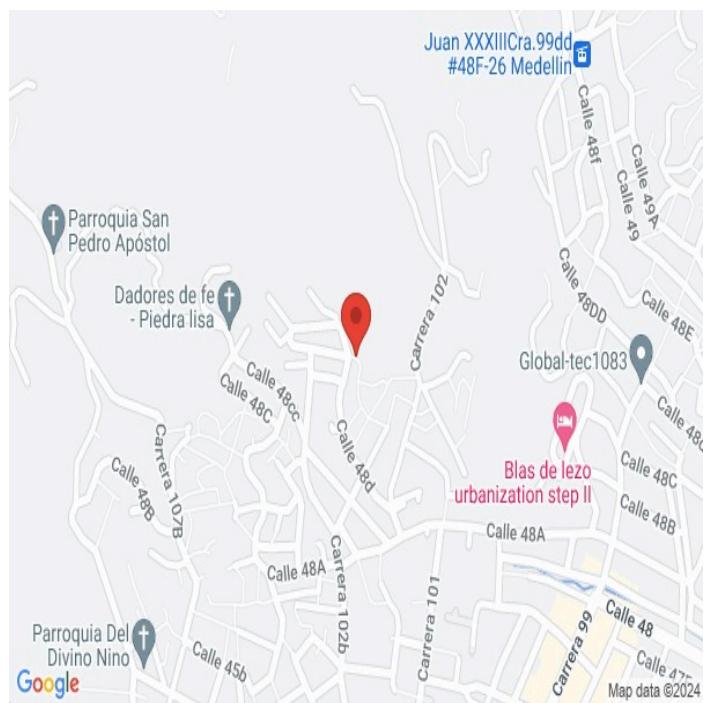
Latitud: 6.2619933

Longitud:-75.6179683

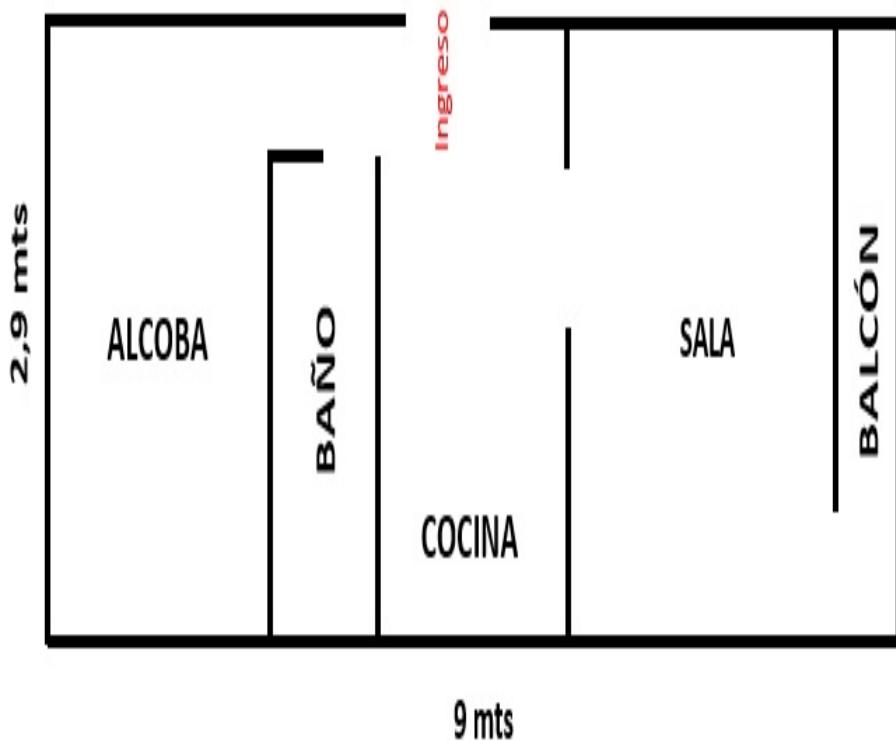
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 15' 43.1748"

Longitud:75° 37' 4.6848''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



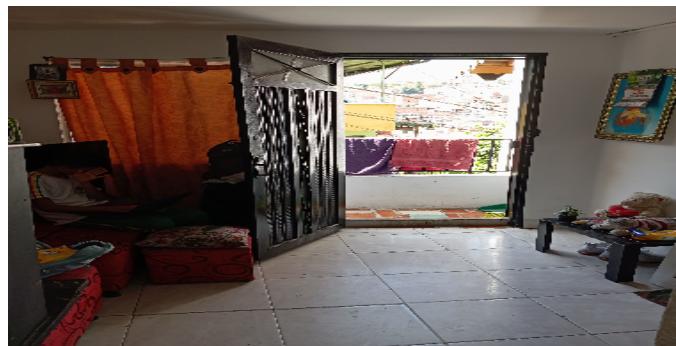
Fachada del Inmueble



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1036599598



PIN de Validación: b5180a82



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5100a82

**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 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, suelos, cuadros 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, móndems 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 2019Régimen
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 2019Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5160a82

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

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 AQUÍ REFACTURADOS, 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autoreguladora 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.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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



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 SUR

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

CODIGO CATASTRAL: AAB0048FHPCC COD 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

COEFFICIENTE : %

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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664

Nro Matrícula: 001-897246

Página 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) EDIFICO 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

VALOR ACTO: \$

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

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

CC# 43078266 X

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

VALOR ACTO: \$2,321,000

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

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

CC# 43078266

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

CC# 71878109 X

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

DE: GALEANO LUZ ESTELA

A: HENAO CORRALES LEON JAIRO

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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664

Nro Matrícula: 001-897246

Página 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240209801189142664

Nro Matrícula: 001-897246

Página 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