



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1152204375-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIAN MEZA RAMIREZ			FECHA VISITA	29/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1152204375			FECHA INFORME	07/03/2024
DIRECCIÓN	CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 1308_GARAJE CELDA 20 ETAPA I			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	La Hondonada			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Gloria Luz Hernández Narvaez			
NUM. ESCRITURA	1532 Escritura	NOTARIA	15	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			19/02/2016
CIUDAD	Medellín		DEPTO	Antioquia
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	0500-10106160900010106901130008			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urbanización Pinar del Rodeo ETAPA I			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.40083			3965.89

M. INMOB.	N°
001-961164	Apto. 1308
MATRICULA	NRO. GARAJE
001-961355	020

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento identificado 1308 ubicado en la torre 1 de la urbanización Pinar del Rodeo sometido al régimen de propiedad horizontal. Ubicado en el barrio Belén (La Hondonada) del Municipio de Medellín, es una zona residencial, tranquila, con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, cerca al Club El Rodeo, I.E José Acevedo y Gómez, tiendas D1 Rodeo Alto ofreciendo buen equipamiento de comercio y servicios. La unidad cuenta con 4 torres de 29 pisos, 8 apartamentos por piso para un total de 928 unidades de vivienda, cuenta con portería las 24 horas del día y en sus zonas comunes encontramos, piscina, salón social, juegos infantiles y cancha múltiple.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 225,625,390

VALOR ASEGURABLE \$ COP 225,625,390

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendón


 Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

 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: 928 UNDS
Garajes	Si tiene N°. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 5835 del 16-08-2007 NOTARIA 12 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	51.72	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	50.43	AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.29	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.43	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.43
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.29	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.29

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 1308_GARAJE CELDA 20 ETAPA I | La Hondonada | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5835, fecha: 16/08/2007, Notaría: 12 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	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
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	29
Nº de Sótanos	4
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Mixto
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2007

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	50.43	M2	\$4,045,211.00	90.42%	\$203,999,990.73
Area Privada Libre	Area libre	1.29	M2	\$1,260,000.00	0.72%	\$1,625,400.00
Area Privada	Garaje	1	Global	\$20,000,000.00	8.86%	\$20,000,000.00
TOTALES					100%	\$225,625,390

Valor en letras
 Doscientos veinticinco millones seiscientos veinticinco mil trescientos noventa
 Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$225,625,390
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento identificado 1308 ubicado en la torre 1 de la urbanización Pinar del Rodeo sometido al régimen de propiedad horizontal. Ubicado en el barrio Belén (La Hondanada) del Municipio de Medellín, es una zona residencial, tranquila, con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, cerca al Club El Rodeo, I.E José Acevedo y Gómez, tiendas D1 Rodeo Alto ofreciendo buen equipamiento de comercio y servicios. La unidad cuenta con 4 torres de 29 pisos, 8 apartamentos por piso para un total de 928 unidades de vivienda, cuenta con portería las 24 horas del día y en sus zonas comunes encontramos, piscina, salón social, juegos infantiles y cancha múltiple. 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. Limitaciones al dominio: anotación 15 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El certificado de tradición y libertad tiene el número 020 que es el encontrado en visita, en descripción de cabidas y linderos, en la dirección aparece el No. 1065.

Entorno: Es una zona residencial, con buenas vías de acceso vehicular, transporte público.

Propiedad horizontal: Escritura: 5835, Fecha escritura: 16/08/2007, Notaría escritura: 12, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 200000, Total unidades: 1 UND / PH: 928 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 29, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Buen estado de conservación. Pisos y baños en cerámica, cocina semi-integral, puertas en madera, pañetado, estucado y pintado.

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. Pinar del Rodeo	10	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$20,000,000	1	\$5,000,000	\$4,045,211.18	3103635569
2	Apto. Pinar del Rodeo	8	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$20,000,000	1	\$5,000,000	\$4,233,591.12	6044446891
3	Apto. Pinar del Rodeo	8	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$20,000,000	1	\$5,000,000	\$3,856,831.25	3008095789
Del inmueble		13				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	50.43	50.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,045,211.18
2	14	50.43	50.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,233,591.12
3	14	50.43	50.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,856,831.25
	17 años									
									PROMEDIO	\$4,045,211.18
									DESV. STANDAR	\$188,379.94
									COEF. VARIACION	4.66%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,233,591.12	TOTAL	\$213,500,000.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,856,831.25	TOTAL	\$194,499,999.85
VALOR TOTAL		\$203,999,990.73		

Observaciones:

Las ofertas son tomadas en la misma Urbanización.

Enlaces:

1.-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-jose-de-manzanillo/medellin/10620900?utm_source=Lfuli-connect&utm_medium=referrer2.-https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rodeo-alto/medellin/7934534?utm_source=Lfuli-connect&utm_medium=referrer3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-365c-dff6d1a301b5-a986-dd4877cd-70ab?age=1&pos=2&sec=1&or=2&t_pvrid=9254e813-eeb-4e36-9a0a-3aa1321dec70

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 1308_GARAJE CELDA 20
ETAPA I | La Hondonada | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

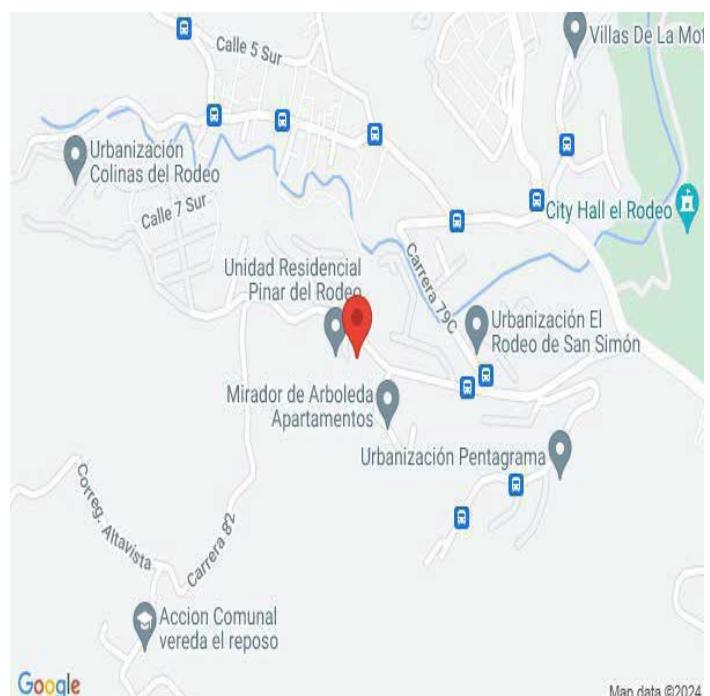
Latitud: 6.2031267

Longitud: -75.6032783

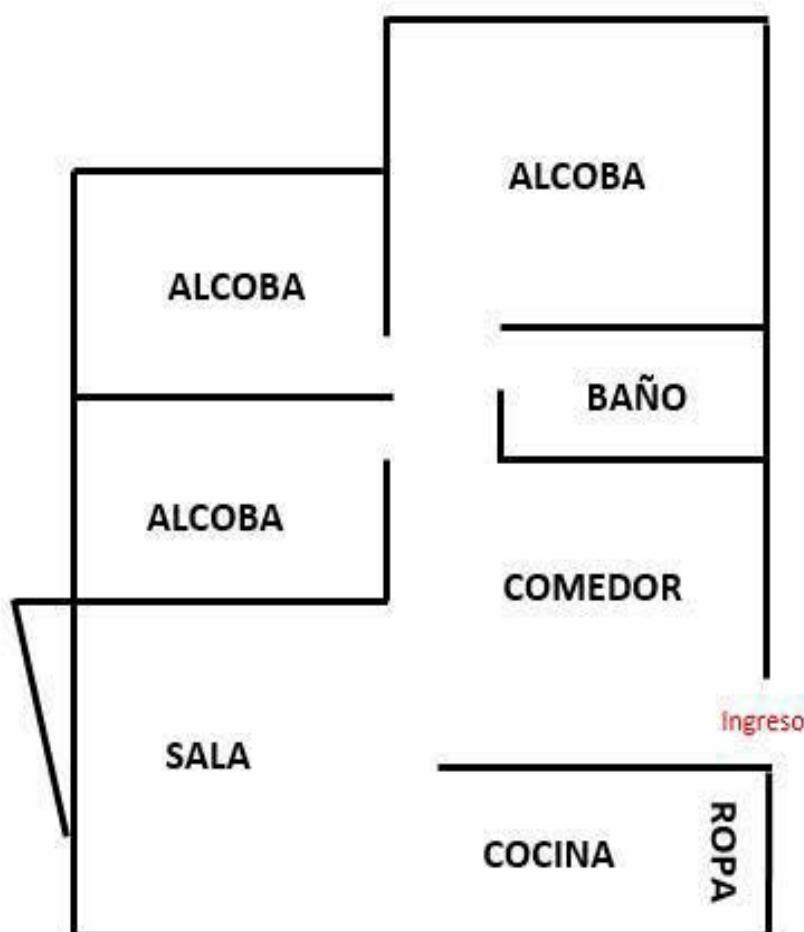
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 12' 11.2572''

Longitud: 75° 36' 11.8008''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



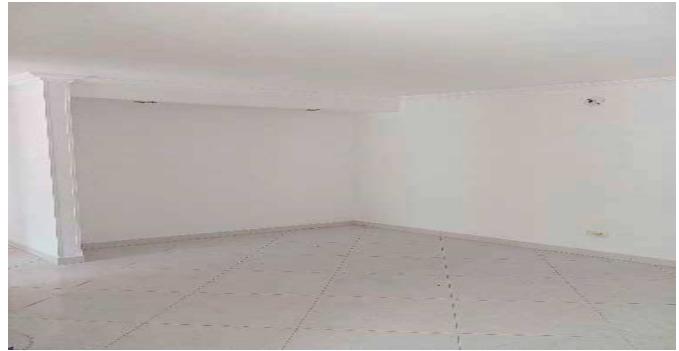
Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Salón Social-CJ



FOTOS General

Piscinas-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 --- **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 valuador 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 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 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-1152204375-2



PIN de Validación: b4e10a9e

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98635223.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4e10a9e

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4e10a9e



<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 ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

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

Teléfono: 3113136951

Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes muebles (maquinaria y equipo) e Inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98635223 El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b4e10a9e



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

b4e10a9e

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 veintitres (23) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAVA 140204375-2 M.I.: 001-961164



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222846989803657

Nro Matrícula: 001-961164

Página 1 TURNO: 2024-74339

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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: 24-08-2007 RADICACIÓN: 2007-59171 CON: ESCRITURA DE: 17-08-2007

CODIGO CATASTRAL: AAB0052DFFCCOD CATASTRAL ANT: 050010106160900010106901130008

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5835 de fecha 16-08-2007 en NOTARIA 12 de MEDELLIN APARTAMENTO 1601 TORRE 1 ETAPA I con area de 50.43 MTS² con coeficiente de 0.40083%

(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA

2573 DEL 26-10-2009 NOTARIA 27 MEDELLIN, ACTUALIZA NOMENCLATURA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-ADQUIRIO BBVA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA I EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE MAS CONSTRUCTORA LTDA Y NICOLAS Y GERARDO GALLEGOS S.A, SEGUN ESCRITURA 4051 DEL 13-06-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-06-2007 EN EL FOLIO 001-953230.-ADQUIRIERON MAS CONSTRUCTORA LTDA Y GERARDO Y NICOLAS GALLEGOS S.A POR COMPRA A JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA 4051 DEL 13-06-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN REGISTRADA EL 19-06-2007 EN EL FOLIO 001-953230.-PARAFO:SEGUN ESCRITURA 2882 DEL 04-0-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN,REGISTRADA EL 08-05-2007 JOSE FLAVIO POSADA OSORIO FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO,ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-953230,OBJETO DE ESTE ESTUDIO.ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON ISCELA OSORIO DE POSADA, SESGUN ESCRITURA 288 DE 26-02-99 DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-99 EN EL FOLIO 001-764859.- -ADQUIRIERON NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, ISCELA OSORIO DE POSADA Y JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE PARTICION, ASI: - 1.- POR ESCRITURA 2586 DE 03-09-90 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-12-90 EN EL FOLIO 001-9540 GILBERTO MEJIA VENDIO A OSCAR IVAN, JOSE FLAVIO Y VICTOR DANIEL POSADA OSORIO, UN LOTE DE TERRENO. - - 2.- EN LA SUCESION DE OSCAR IVAN POSADA OSORIO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 7 DE FAMILIA EL 26-01-94, REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 02-05-94 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A ALEJANDRA MARIA Y JUAN FERNANDO POSADA PEREZ, EL DERECHO DEL 40% QUE EL CAUSANTE POSEIA EN EL INMUEBLE. - - 3.- EN LA SUCESION DE VICTOR DANIEL POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA 834 DEL 25-04-95 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03-05-95 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A ISCELA OSORIO DE POSADA, EL DERECHO DEL 30% QUE EL CAUSANTE POSEIA EN EL INMUEBLE. - - 4.-EN REMATE DE LOS DERECHOS DE ALEJANDRA MARIA Y JUAN FERNANDO POSADA PEREZ, EFECTUADO EN EL JUZGADO 4 DE FAMILIA SEGUN AUTO APROBATORIO DEL 05-08-96, REGISTRADO EL 11-09-96 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, EL DERECHO DEL 40% QUE LAS MENORES POSEIAN EN EL INMUEBLE. - - ACLARADO SEGUN AUTO DEL 22-08-96 DEL JUZGADO 4. DE FAMILIA. - - ADQUIRIO GILBERTO MEJIA MEJIA POR COMPRA A JOSE MIGUEL GOMEZ RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 922 DE 04-07-73 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 07-07-73 EN EL FOLIO 001-9540. - - PARAGRAFO: POR ESCRITURA 268 DEL 26-02-99 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-99, JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, ISCELA OSORIO DE POSADA Y NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, FORMULARON UNAS DECLARACIONES DE LOTEO SURGIENDO, ENTRE OTRAS, LA MATRICULA 001-764859 DE LA CUAL SE DESPRENDE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE ESTUDIO. - -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 1308 (DIRECCION CATASTRAL)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222846989803657

Nro Matrícula: 001-961164

Página 2 TURNO: 2024-74339

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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

2) CALLE 9SUR 79C-199 URB. PINAR DEL RODEO ETAPA I TORRE 1 ETAPA I ACTUALMENTE APTO 1308

1) CALLE 9B SUR 79C-199 URB. PINAR DEL RODEO P.H APARTAMENTO 1601 TORRE 1 ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 953200

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-43548

Doc: ESCRITURA 4051 del 13-06-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA 1 NIT# 8300529989 X

A: BBVA COLOMBIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-08-2007 Radicación: 2007-59171

Doc: ESCRITURA 5835 del 16-08-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001.

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA 1 NIT# 8300529989 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-12-2007 Radicación: 2007-86909

Doc: ESCRITURA 8843 del 28-11-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE POR LA ADICION DE LA SEGUNDA ETAPA VARIA COEFICIENTE.

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA II

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-75219

Doc: ESCRITURA 2573 del 26-10-2009 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO ACTUALIZAR NOMENCLATURA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA I X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222846989803657

Nro Matrícula: 001-961164

Página 3 TURNO: 2024-74339

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$42,524,664

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DE COSA AJENA: 0604 COMPROVENTA DE COSA AJENA ESTE Y OTRO **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: GERARDO Y NICOLAS GALLEGOS A.

NIT# 8909307053

DE: MAS CONSTRUCTORA LIMITADA

NIT# 8110299643

A: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RATIFICACION CONTRATO: 0146 RATIFICACION CONTRATO DE COMPROVENTA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA 1

NIT. 830.052.998-9

A: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$681,818

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES **LIBERA HIPOTECA
ESC. 4051, ESTE Y OTRO

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

DE: BBVA COLOMBIA S.A.

NIT. 860.033.020-1

A: BBVA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA I

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-13771

Doc: ESCRITURA 378 del 20-02-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE
FAMILIA

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

DE: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222846989803657

Nro Matrícula: 001-961164

Página 4 TURNO: 2024-74339

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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 010 Fecha: 14-05-2013 Radicación: 2013-31022

Doc: ESCRITURA 739 del 30-04-2013 NOTARIA VEINTISIETE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$92,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA CC# 41374012

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

X NIT: 860.034.313-7.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-10-2014 Radicación: 2014-76946

Doc: ESCRITURA 7964 del 11-06-2014 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO POR CREACION DE NUEVAS UNIDADES Y MODIFICACIONES VARIAN COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: URBANIZACION PINAR DEL RODEO P.H. - PERSONA JURIDICA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-10-2014 Radicación: 2014-76948

Doc: ESCRITURA 11815 del 01-09-2014 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 7964 EN CUANTO LA CLAUSULA CUARTA, LA LICENCIA DE CONSTRUCCION, ADICIONAR DOS PARQUEADEROS DE MOTOS Y MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA 2

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-10-2014 Radicación: 2014-76949

Doc: ESCRITURA 13406 del 30-09-2014 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 7964 Y 11815 EN CUANTO CITAR DE FORMA CORRECTA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA I Y ETAPA II

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-43618

Doc: ESCRITURA 1532 del 19-02-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$68,566,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR ESTE Y OTRO, EN EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ECOMPRA DE LEASING HABITACIONAL NUMERO 0600303010008897

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240222846989803657

Nro Matrícula: 001-961164

Página 6 TURNO: 2024-74339

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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: 2024-74339 FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222351089803658

Nro Matrícula: 001-961355

Página 1 TURNO: 2024-74338

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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: 24-08-2007 RADICACIÓN: 2007-59171 CON: ESCRITURA DE: 17-08-2007

CODIGO CATASTRAL: AAB0052DPYBCOD CATASTRAL ANT: 050010106160900010106901010065

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5835 de fecha 16-08-2007 en NOTARIA 12 de MEDELLIN PRIMER PISO CELDA 20 ETAPA I con area de 11.5 MTS2 con coeficiente de 0.085631% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 2573 DEL 26-10-2009 NOTARIA 27 MEDELLIN, ACTUALIZA NOMENCLATURA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-ADQUIRIO BBVA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA I EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE MAS CONSTRUCTORA LTDA Y NICOLAS Y GERARDO GALLEGOS S.A, SEGUN ESCRITURA 4051 DEL 13-06-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-06-2007 EN EL FOLIO 001-953230.-ADQUIRIERON MAS CONSTRUCTORA LTDA Y GERARDO Y NICOLAS GALLEGOS S.A POR COMPRA A JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA 4051 DEL 13-06-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN REGISTRADA EL 19-06-2007 EN EL FOLIO 001-953230.-PARAFO:SEGUN ESCRITURA 2882 DEL 04-0-2007 NOTARIA 12 MEDELLIN,REGISTRADA EL 08-05-2007 JOSE FLAVIO POSADA OSORIO FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO,ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-953230,OBJETO DE ESTE ESTUDIO.ADQUIRIO JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON ISCELA OSORIO DE POSADA, SESGUN ESCRITURA 288 DE 26-02-99 DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-99 EN EL FOLIO 001-764859.---ADQUIRIERON NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, ISCELA OSORIO DE POSADA Y JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE PARTICION, ASI: - 1.- POR ESCRITURA 2586 DE 03-09-90 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-12-90 EN EL FOLIO 001-9540 GILBERTO MEJIA VENDIO A OSCAR IVAN, JOSE FLAVIO Y VICTOR DANIEL POSADA OSORIO, UN LOTE DE TERRENO.---2.- EN LA SUCESION DE OSCAR IVAN POSADA OSORIO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 7 DE FAMILIA EL 26-01-94, REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 02-05-94 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A ALEJANDRA MARIA Y JUAN FERNANDO POSADA PEREZ, EL DERECHO DEL 40% QUE EL CAUSANTE POSEIA EN EL INMUEBLE.---3.- EN LA SUCESION DE VICTOR DANIEL POSADA OSORIO, SEGUN ESCRITURA 834 DEL 25-04-95 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03-05-95 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A ISCELA OSORIO DE POSADA, EL DERECHO DEL 30% QUE EL CAUSANTE POSEIA EN EL INMUEBLE.---4.-EN REMATE DE LOS DERECHOS DE ALEJANDRA MARIA Y JUAN FERNANDO POSADA PEREZ, EFECTUADO EN EL JUZGADO 4 DE FAMILIA SEGUN AUTO APROBATORIO DEL 05-08-96, REGISTRADO EL 11-09-96 EN EL FOLIO 001-9540, SE ADJUDICO A NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, EL DERECHO DEL 40% QUE LAS MENORES POSEIAN EN EL INMUEBLE.---ACLARADO SEGUN AUTO DEL 22-08-96 DEL JUZGADO 4. DE FAMILIA.---ADQUIRIO GILBERTO MEJIA MEJIA POR COMPRA A JOSE MIGUEL GOMEZ RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 922 DE 04-07-73 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 07-07-73 EN EL FOLIO 001-9540.---PARAFO: POR ESCRITURA 268 DEL 26-02-99 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01-03-99, JOSE FLAVIO POSADA OSORIO, ISCELA OSORIO DE POSADA Y NIDIA AMPARO POSADA DE GONZALEZ, FORMULARON UNAS DECLARACIONES DE LOTEO SURGIENDO, ENTRE OTRAS, LA MATRICULA 001-764859 DE LA CUAL SE DESPRENDE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE ESTUDIO. ---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

5) CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 01065 (DIRECCION CATASTRAL)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222351089803658

Nro Matrícula: 001-961355

Página 2 TURNO: 2024-74338

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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

- 4) CALLE 9 SUR #79C-199 PARQUEADERO 1065
3) CALLE 9 SUR # 79C - 199 INT. 1020 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 9SUR 79C-199 URB. PINAR DEL RODEO ETAPA I PRIMER PISO CELDA 20 ETAPA I
1) CALLE 9B SUR 79C-199 URB.PINAR DEL RODEO P.H PRIMER PISO CELDA 20 ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 953230

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-43548

Doc: ESCRITURA 4051 del 13-06-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA 1 NIT# 8300529989 X

A: BBVA COLOMBIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-08-2007 Radicación: 2007-59171

Doc: ESCRITURA 5835 del 16-08-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001.

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO-ETAPA 1 NIT# 8300529989 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-12-2007 Radicación: 2007-86909

Doc: ESCRITURA 8843 del 28-11-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE POR LA ADICION DE LA SEGUNDA ETAPA VARIA COEFICIENTE.

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA II

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-75219

Doc: ESCRITURA 2573 del 26-10-2009 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO ACTUALIZAR NOMENCLATURA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA I

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222351089803658

Nro Matrícula: 001-961355

Página 3 TURNO: 2024-74338

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$42,524,664

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DE COSA AJENA: 0604 COMPROVENTA DE COSA AJENA ESTE Y OTRO **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: GERARDO Y NICOLAS GALLEGOS A.

NIT# 8909307053

DE: MAS CONSTRUCTORA LIMITADA

NIT# 8110299643

A: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 I

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RATIFICACION CONTRATO: 0146 RATIFICACION CONTRATO DE COMPROVENTA

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

DE: BBVA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA 1

NIT. 830.052.998-9

A: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-06-2010 Radicación: 2010-36433

Doc: ESCRITURA 643 del 23-03-2010 NOTARIA 27 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$681,818

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES **LIBERA HIPOTECA
ESC. 4051, ESTE Y OTRO

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

DE: BBVA COLOMBIA S.A.

NIT. 860.033.020-1

A: BBVA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO PINAR DEL RODEO ETAPA I

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-03-2013 Radicación: 2013-13771

Doc: ESCRITURA 378 del 20-02-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE
FAMILIA

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

DE: VILLARREAL DE CASTA/EDA OLGA ELENA

CC# 41374012 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240222351089803658

Nro Matrícula: 001-961355

Página 6 TURNO: 2024-74338

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 02:17:05 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: 2024-74338 FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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