



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020421963

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YONATAN RAMIREZ OCAMPO
NIT / C.C CLIENTE	1020421963
DIRECCIÓN	CALLE 102 B # 77B - 51
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Doce de Octubre
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN
IDENTIFICACIÓN	98635223

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/04/2024
FECHA INFORME	22/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TAMAYO CARO GLORIA CECILIA				
NUM.	6573 EscrituraDe	NOTARIA	DIECINUEVE	FECHA	21/12/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	AAB0076CHKD				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32.78%				

M. INMOB.	Nº
01N-5104173	APTO 201

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso ubicado en una zona residencia sel Barrio Doce de Octubre, con acceso vehicular
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,880,101

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,880,101

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Carlos A. Rendon

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1UND/PH:3UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 4037 7 del 22-12-1995 NOTARIA 9 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	70	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	64.62	AVALUO	PESOS	-
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.91	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.62
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.91	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.91

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 102 B # 77B - 51 | Doce de Octubre | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4037, fecha: 22/12/1995, Notaría: 9 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Regular	300-400
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
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: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	70 años
Vida Remanente	41
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	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	64.62	M2	\$2,305,325.00	98.73%	\$148,970,101.50
Area Privada Libre	Area libre	1.91	M2	\$1,000,000.00	1.27%	\$1,910,000.00
TOTALES					100%	\$150,880,101

Valor en letras

Ciento cincuenta millones ochocientos ochenta mil ciento uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$150,880,101**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso ubicado en una zona residencia sel Barrio Doce de Octubre, con acceso vehicular 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 12, del certificado de tradición suministrado, indica una hipoteca abierta, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4037, Fecha escritura: 22/12/1995, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 1UND/PH:3UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, 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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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. Doce de Octubre	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,204,545.45	3105030960
2	Apto. Doce de Octubre	3	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$	0	\$	\$2,286,428.57	3245752523
3	Apto. Doce de Octubre	2	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	0	\$	0	\$	\$2,425,000.00	3156523535
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	66	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,204,545.45
2	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,286,428.57
3	30	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
	29 años									
									PROMEDIO	\$2,305,324.67
									DESV. STANDAR	\$111,435.40
									COEF. VARIACION	4.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,416,760.08	TOTAL	\$156,171,036.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,193,889.27	TOTAL	\$141,769,124.60
VALOR TOTAL	\$148,970,101.50			

Observaciones:
Las ofertas son tomadas cerca del inmueble tasado, con las mismas características.

Enlaces:
1.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1414966> 2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1397838> 3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1233496>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 102 B # 77B - 51 | Doce de Octubre | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

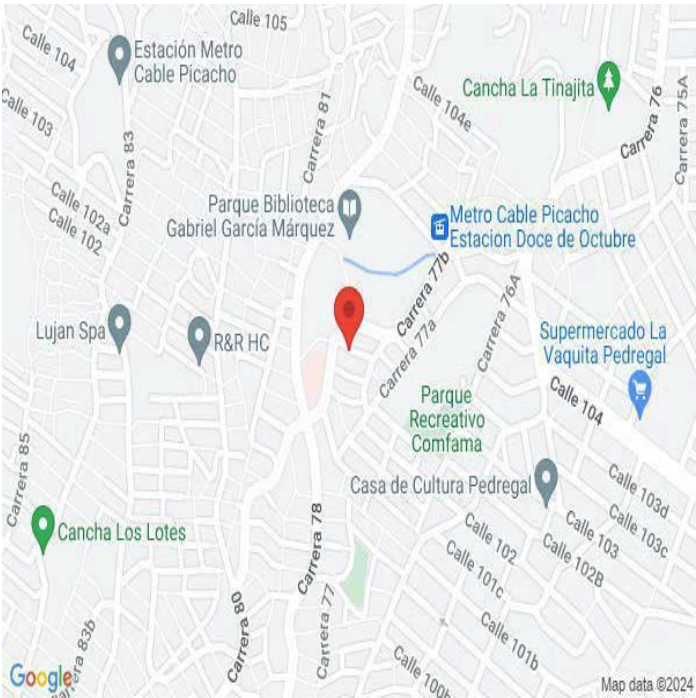
Latitud: 6.3026712

Longitud:-75.5777638

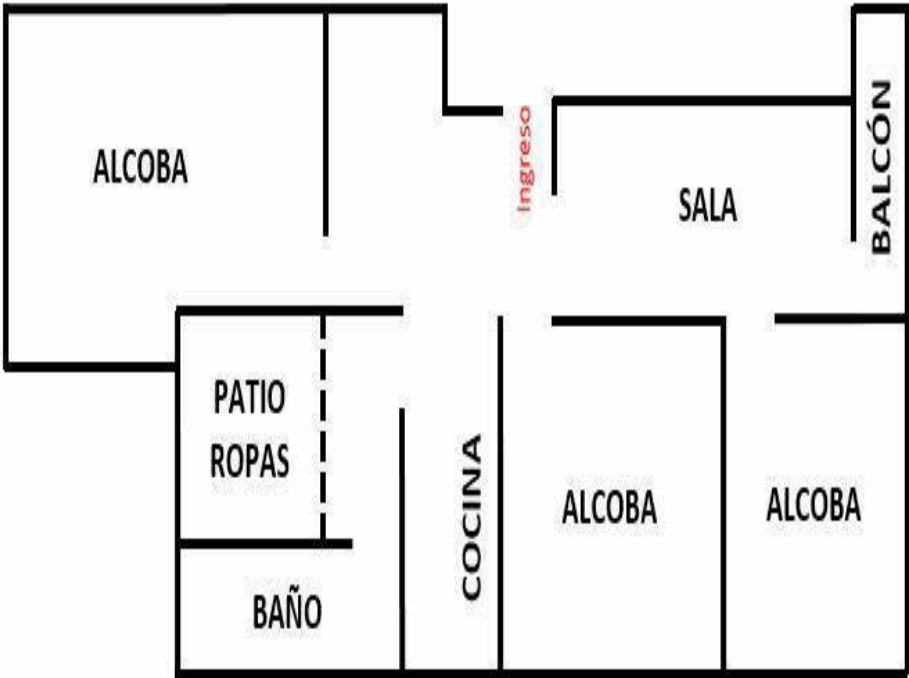
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18´ 9.6156´´

Longitud:75° 34´ 39.9504´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-5104170 DE LA CIUDAD DE MEDELLIN
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE.---

B.- SEGUNDO PISO APARTAMENTO NÚMERO 77B-51 (0201) CALLE 102B.

Ubicado en la Urbanización Doce de Octubre de esta ciudad de Medellín, distinguido en su puerta de entrada con el número 77B-51 de la Calle 102B, con un área construida de 70.00 metros cuadrados, pasa a un área construida de 64.62 metros cuadrados; área libre patio 2 de 5.60 metros cuadrados pasa a un área libre de 1.91 metros cuadrados, y comprendido por los siguientes actualizados: Por el Frente con la Calle 102B; por el Fondo con el lote No. 8; por un costado con la propiedad Nro. 77B-53; por el otro costado con la propiedad Nro. 77B-41/39; por el Nadir con losa de dominio común que lo separa del primer piso apartamento No. 77B-47 de este mismo edificio; y por el Cenit con losa de dominio común que lo —

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

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-1020421963



PIN de Validación: b3610a91



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3610a91



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3610a91



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: b3610a91



<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

b3610a91

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo 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: LRCAJA 1020421963 M.I.: 01N-5104173



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

Certificado generado con el Pin No: 240408569591991333 Nro Matrícula: 01N-5104173
Pagina 1 TURNO: 2024-75869

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 04:52:28 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 15-01-1996 RADICACIÓN: 1996-490 CON: DOCUMENTO DE: 04-01-1996
CODIGO CATASTRAL: AAB0076CHKDCOD CATASTRAL ANT: 050010102060301340015901020001
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
EN LA ESCRITURA 4037 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN.AREA 70 METROS2. SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN. SEGUN ESCRITURA N.6573 DEL 21-12-2017, NOTARIA 19 DE MEDELLIN, LAS AREAS DE ESTE QUEDAN ASI:AREA CONSTRUIDA 64.62M2, AREA LIBRE 1.91M2.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIO;ANTONIO DE JESUS Y BLANCA INES CARO DE TAMAYO EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO POR HABERLO LEVANTADO A SUS PROPIAS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR COMPRAVENTA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN ESCRITURA 740 DE 16 DE MAYO DE 1973 DE LA NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1973 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-030630. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 102 B # 77B - 51 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 102B #77B-51 APTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
01N - 30630

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-01-1996 Radicación: 1996-490
Doc: ESCRITURA 4037 del 22-12-1995 NOTARIA 9 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARO DE TAMAYO BLANCA INES CC# 32411941 X
DE: TAMAYO ANTONIO DE JESUS CC# 546580 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-1996 Radicación: 1996-491
Doc: ESCRITURA 4039 del 22-12-1995 NOTARIA 9 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240408569591991333

Nro Matrícula: 01N-5104173

Pagina 2 TURNO: 2024-75869

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 04:52:28 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

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941

DE: TAMAYO ANTONIO DE JESUS

A: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-01-1997 Radicación: 1997-1732

Doc: ESCRITURA 196 del 16-01-1997 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941 X

A: CORREA VARGAS GONZALO DE JESUS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-2000 Radicación: 2000-9476

Doc: OFICIO 447 del 03-03-2000 JUZG. 1 C.MPAL. de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: CASTRO LOPEZ MIGUEL

A: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-07-2011 Radicación: 2011-26987

Doc: CERTIFICADO 2317 del 30-06-2011 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, SEGUN ESCRITURA NRO. 7.460 DE 30-06-2011 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN

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

DE: CORREA VARGAS GONZALO DE JESUS

CC# 5234247

A: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-09-2015 Radicación: 2015-40471

Doc: OFICIO 2522 del 10-08-2015 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

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

DE: CASTRO LOPEZ MIGUEL



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

Certificado generado con el Pin No: 240408569591991333

Nro Matrícula: 01N-5104173

Pagina 3 TURNO: 2024-75869

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 04:52:28 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

A: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-09-2015 Radicación: 2015-40473

Doc: ESCRITURA 316 del 30-01-2015 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$28,035,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CARO DE TAMAYO BLANCA INES

CC# 32411941

A: TAMAYO CARO EBERT ALBERTO

CC# 98536511 X 1/5 20%

A: TAMAYO CARO EDWIN ALONSO

CC# 71771394 X 1/5 20%

A: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815 X 1/5 20%

A: TAMAYO CARO JHON FREDY

CC# 71701607 X 1/5 20%

A: TAMAYO CARO WILSON DE JESUS

CC# 71701608 X 1/5 20%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-10-2018 Radicación: 2018-48746

Doc: ESCRITURA 6573 del 21-12-2017 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE SE CREA UNA UNIDAD NUEVA, CAMBIAN AREA, LINDEROS, COEFICIENTES Y SE ADECUA A LA LEY 675/2001.

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

DE: ED. CALLE 102B NRO.77B-47/51 P.H.

NIT# 9011381673

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2018 Radicación: 2018-48746

Doc: ESCRITURA 6573 del 21-12-2017 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: TAMAYO CARO EBERT ALBERTO

CC# 98536511

DE: TAMAYO CARO EDWIN ALONSO

CC# 71771394

DE: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815

DE: TAMAYO CARO JOHN FREDY

C.C.71.701.607

DE: TAMAYO CARO WILSON DE JESUS

CC# 71701608

A: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-10-2018 Radicación: 2018-48747

Doc: ESCRITURA 2084 del 14-08-2018 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N.6573 DEL 21-12-2017, NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO PROTOCOLIZAR RESOLUCION.

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

DE: TAMAYO CARO EBERT ALBERTO

CC# 98536511



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

Certificado generado con el Pin No: 240408569591991333

Nro Matrícula: 01N-5104173

Pagina 4 TURNO: 2024-75869

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 04:52:28 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

DE: TAMAYO CARO EDWIN ALONSO

CC# 71771394

DE: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815

DE: TAMAYO CARO JOHN FREDY

C.C.71.701.607

DE: TAMAYO CARO WILSON DE JESUS

CC# 71701608

DE: ED. CALLE 102B NRO.77B-47/51 P.H.

NIT# 9011381673

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-05-2019 Radicación: 2019-25125

Doc: ESCRITURA 3676 del 16-05-2019 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO
\$7.000.000

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

DE: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815 X

A: CORREA VARGAS SANDRA PATRICIA

CC# 43555014

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-12-2023 Radicación: 2023-53960

Doc: ESCRITURA 9125 del 12-12-2023 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815 X

A: HIGUITA ACOSTA GLORIA ELENA

CC# 32524079 Y/O

A: VILLAMIZAR ANZOLA MIRYAM VIRGINIA

CC:42960854

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-01-2024 Radicación: 2024-120

Doc: ESCRITURA 9124 del 12-12-2023 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: CORREA VARGAS SANDRA PATRICIA

CC# 43555014

A: TAMAYO CARO GLORIA CECILIA

CC# 43677815

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-309

Fecha: 30-01-2014

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: 2

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-



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

Certificado generado con el Pin No: 240408569591991333

Nro Matrícula: 01N-5104173

Pagina 5 TURNO: 2024-75869

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 04:52:28 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

26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-75869

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública