



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1036648590

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	KEVIN JOAM BEDOYA GUTIERREZ			FECHA VISITA	22/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1036648590			FECHA INFORME	24/06/2024
DIRECCIÓN	CALLE 36 63-70 URB RCIAL BOSQUES DE LA SIERRA P.H SEGUNDO PISO APARTAMENTO 201 TORRE 1			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	San Gabriel			REMODELADO	
CIUDAD	Itagüí			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Alba Maria Gutierrez Arredondo				
NUM. ESCRITURA	682 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA	30/04/2010
CIUDAD ESCRITURA	Caldas	DEPTO		Antioquia	
CEDULA CATASTRAL	0536-00100004400010089901000005				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urb. Bosques de la Sierra				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2	1859.77
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5208				

M. INMOB.	N°
001-921219	Apto. 201 TO 1

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en una Urbanización Abierta Bosques de la Sierra conformada por 4 torres de doce pisos, cuatro apartamentos por piso. Es una zona residencial, cerca al Polideportivo Ditäires, por la antigua vía hacia San Antonio de Prado. 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	No	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 180,143,050

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 180,143,050

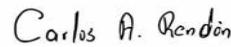
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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	192
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 183 del 31-01-2006 NOTARIA 2 de ITAGÜI.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 020 DE 2007.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.77	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	53.77	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.77	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	53.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 36 63-70 URB RCL BOSQUES DE LA SIERRA P.H SEGUNDO PISO APARTAMENTO 201 TORRE 1 | San Gabriel | Itagüí | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 183, fecha: 31/01/2006, Notaria: Segunda y ciudad: Itagüí.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Regular	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	12
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	82
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	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayo 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

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

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto. 201 TO 1	53.77	M2	\$3,350,252.00	100.00%	\$180,143,050.04
TOTALES					100%	\$180,143,050
Valor en letras	Ciento ochenta millones ciento cuarenta y tres mil cincuenta Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Existen proyectos cerca del inmueble.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en una Urbanización Abierta Bosques de la Sierra conformada por 4 torres de doce pisos, cuatro apartamentos por piso. Es una zona residencial, cerca al Polideportivo Ditaires, por la antigua vía hacia San Antonio de Prado. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Entorno: Es una zona residencial, la Urbanización está sobre la Vía que va hacia San Antonio de Prado, excelente transporte público, cerca al Polideportivo Ditaires.

Propiedad horizontal: Escritura: 183, Fecha escritura: 31/01/2006, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Itagui, Administración: 100000, Total unidades: 192, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados están en buen estado de conservación, piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto, cocina integral con mesón en acero inoxidable, cajoneras en la parte superior e inferior, baños enchapados en cerámica, cabinas en acrílico, accesorios en porcelana.

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	Urb. Bosques de la Sierra	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$3,174,545.45	3246395928
2	Apto. San Gabriel	12	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$3,357,692.31	3014733249
3	Apto. Bosques de la Sierra	7	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$3,518,518.52	3128690986
Del inmueble		2		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	58	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,174,545.45
2	4	55	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,357,692.31
3	14	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,518,518.52
	18 años									
								PROMEDIO	\$3,350,252.09	
								DESV. STANDAR	\$172,107.19	
								COEF. VARIACION	5.14%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,522,359.29	TOTAL	\$189,397,258.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,178,144.90	TOTAL	\$170,888,851.30
VALOR TOTAL		\$180,143,050.04		

Observaciones:

Las ofertas son tomadas en la misma Urbanización y Conjuntos cercanos.

Enlaces:

1.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1309699>2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1504139>3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1428827>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 36 63-70 URB RCIAL BOSQUES DE LA SIERRA P.H
SEGUNDO PISO APARTAMENTO 201 TORRE 1 | San Gabriel |
Itagüí | Antioquia

COORDENADAS (DD)

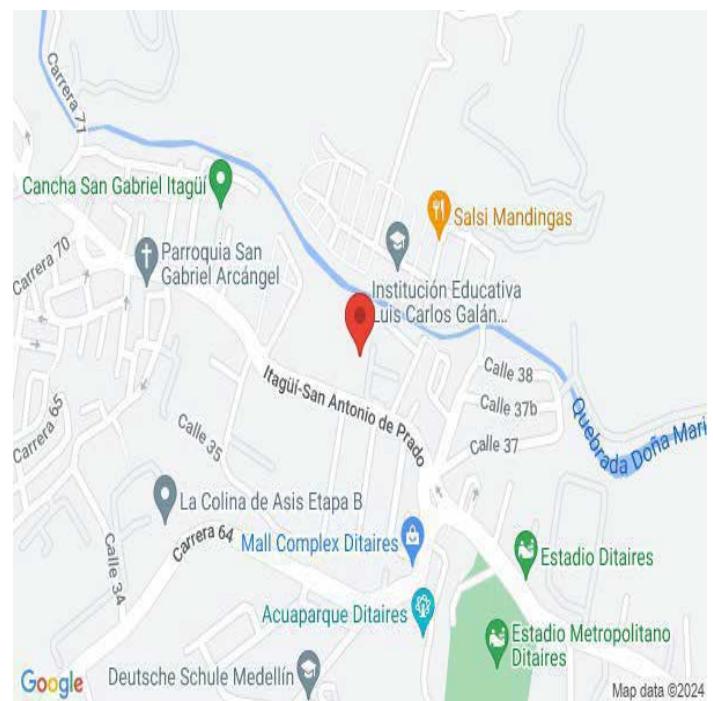
Latitud: 6.1729179

Longitud: -75.6293030

COORDENADAS (DMS)

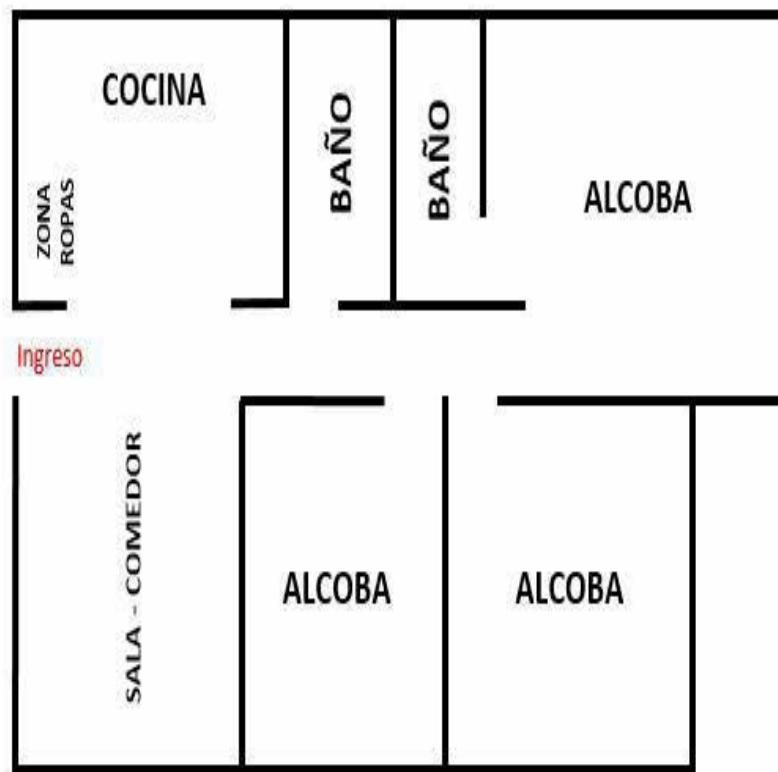
Latitud: 6° 10' 22.5048''

Longitud: 75° 37' 45.4902''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1036648590



PIN de Validación: b3730ad9

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: b3730ad9

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: b3730ad9



<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: b3730ad9

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

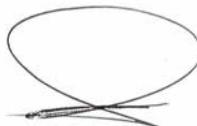
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3730ad9

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 siete (07) días del mes de Junio 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: LRCUAJL1036648590 M.I.: 001-921219



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620663096208547

Nro Matrícula: 001-921219

Página 1 TURNO: 2024-251111

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 03:55:37 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: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 21-04-2006 RADICACIÓN: 2006-19267 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2006

CODIGO CATASTRAL: 053600100004400010089901000005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 183 de fecha 31-01-2006 en NOTARIA 2 de ITAGUI SEGUNDO PISO APARTAMENTO 201 TORRE 1 con area de 53.77

MTS2 con coeficiente de 0.5208%

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO LA ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA GINAGUS EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO Y A SU VEZ DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORRES I,II,III Y IV POR COMPRA A CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A,SEGUN ESCRITURA 3293 DEL 15-12-2003 NOTARIA 20 MEDELLIN,REGISTRADA EL 26-03-2004 EN EL FOLIO 001-769456.-ADQUIRIO LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI, MEDIANTE DACION EN PAGO QUE HICIERA CIMENTAR S.A SEGUN ESCRITURA 1833 DEL 09-06-1999 NOTARIA 11 MEDELLIN REGISTRADA EL 18-06-1999 EN EL FOLIO 001-769456.-PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 1833 DEL 09-06-1999 REGISTRADA EL 18-06-1999 CIMENTAR S.A FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO ORIGINANDOSE LA MATRICULA 769456 OBJETO DE ESTE ESTUDIO.ADQUIRIO:CIMENTAR S.A., EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES DE RELOTEO, POR COMPRA A LIBIA DEL SOCORRO SANCHEZ DE MONTOYA Y MARCO TULIO MONTOYA RENDON, SEGUN ESCRITURA 496 DEL 13-03-95 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-95 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA HOY MAGNETICO 001-667186.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 496 DEL 13-03-95 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-95, LIBIA DEL SOCORRO SANCHEZ DE MONTOYA Y MARCO TULIO MONTOYA RENDON, FORMULARON DECLARACIONES DE LOTEO, DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO 001-667186 DE QUE TRATA ESTE ESTUDIO. ADQUIRIERON: MARCO TULIO MONTOYA RENDON Y LIBIA DEL SOCORRO SANCHEZ DE MONTOYA, EL PREDIO OBJETO DE LOTEO, ASI:POR ESCRITURA 61 DEL 26-01-78 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31-07-78 EN EL FOLIO 001-17144, LIA RESTREPO VDA. DE VELEZ, LES VENDIO LA TOTALIDA.LUEGO POR ESCRITURA 1272 DEL 11-03-80 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-06-80 MARCOS O MARCO MONTOYA RENDON Y LIBIA SANCHEZ DE MONTOYA, VENDIERON 1/4 PARTE A JOSE MARIA BAGUENA GARCIA.POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 2875 DEL 28-05-84 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18-06-84, JOSE MARIA BAGUENA GARCIA, VENDIO SU DERECHO DE 1/4 PARTE A MARCO TULIO MONTOYA RENDON Y LIBIA SANCHEZ DE MONTOYA, ESCRITURA RATIFICADA POR LA NUMERO 496 DEL 13-03-95 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-95 EN LA FORMA QUE AQUI CONSTA. ADQUIRIO LIA RESTREPO DE VELEZ, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GABRIEL VELEZ ISAZA, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 6. CIVIL DE MEDELLIN, EL 8 DE JUNIO DE 1967 REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS CORRESPONDIENTE, EL 7 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. PARES, SERIE A, TOMO 8. AL FOLIO 278, BAJO EL NRO. 4145.-2.-ADQUIRIO LA MISMA LIA RESTREPO DE VELEZ, ESPOSA DEL CAUSANTE GABRIEL VELEZ ISAZA, POR COMPRA A LUZ Y MARIO GUTIERREZ PALACIO, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 7.025, DE 29 DE OCTUBRE DE 1959 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO 1. IMPARES, SERIE A., TOMO 10. AL FL. 262 # 5605.-3.-ADQUIRIERON LUZ Y MARIO GUTIERREZ PALACIO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE TULIO ANTONIO GUTIERREZ GOMEZ, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.958, REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS, EL 16 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPARES, SERIE A., TOMO 13. AL FOLIO 270, BAJO EL NRO. 7232.-4.-ADQUIRIO LIBIA PALACIO DE G., ESPOSA DEL CAUSANTE TULIO ANTONIO GUTIERREZ G., POR COMPRA A FRANCISCO A. JARAMILLO J. SEGUN LA ESCRITURA NRO. 753, DE 9 DE MARZO DE 1.956, DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO. 1. IMPAS TOMO 3. AL FOLIO 405, BAJO EL NRO. 1725.-5.-LO ADQUIRIO FRANCISCO A. JARAMILLO, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3466 DE 19-07-97, NOTARIA 11 DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620663096208547

Nro Matrícula: 001-921219

Página 2 TURNO: 2024-251111

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 03:55:37 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

MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-09-97, CIMENTAR S.A., FORMULO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO Y POR TAL EFECTO ENTRE OTRAS SE ABRO LA MATRICULA 001-727677 QUE HOY ES OBJETO DE UN NUEVO RELOTEO; ESCRITURA ACLARADA EN CUANTO LA FECHA DE OTORGAMIENTO, QUE ES 19-08-97, POR CERTIFICADO DE 29-09-97 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADO EL 14-10-97 EN EL FOLIO YA ANOTADO. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1833 QUE CONSTA EN EL CERTIFICADO, SE ACTUALIZO POR RESOLUCION CATASTRAL, EL AREA DEL PREDIO CON MATRICULA 001-727677.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 36 63-70 URB RCIAL BOSQUES DE LA SIERRA P.H SEGUNDO PISO APARTAMENTO 201 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 921203

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-2006 Radicación: 2006-19267

Doc: ESCRITURA 183 del 31-01-2006 NOTARIA 2 de ITAGUI

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: ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA GINAGUS

NIT# 8110387423 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-42874

Doc: ESCRITURA 682 del 30-04-2010 NOTARIA UNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$28,770,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA DE V.I.S. CON SUBSIDIO DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, VIVA Y COMFAMA

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA GINAGUS

NIT# 8110387423

A: GUTIERREZ ARREDONDO ALBA MARIA

CC# 29818005 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-42874

Doc: ESCRITURA 682 del 30-04-2010 NOTARIA UNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GUTIERREZ ARREDONDO ALBA MARIA

CC# 29818005 X

A: EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA

NIT# 8110321878

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-42874

Doc: ESCRITURA 682 del 30-04-2010 NOTARIA UNICA de CALDAS

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240620663096208547

Nro Matrícula: 001-921219

Página 4 TURNO: 2024-251111

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 03:55:37 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: 2024-251111 FECHA: 20-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR C.R.P.

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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