



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057304964

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROGELIO ANTONIO TORO PIEDRAITA			FECHA VISITA	04/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1057304964			FECHA INFORME	09/07/2024
DIRECCIÓN	CALLE 49 E # 96 - 17 INT. 0201, TERRAZA FUTURO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	Metropolitano			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN				
IDENTIFICACIÓN	98635223				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Angélica Betancur Hernández			
NUM. ESCRITURA	1483 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	6	FECHA 09/07/2020
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	0500-10104130500150006901020001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	Sin información			

M. INMOB.	N°
001-776319	INT. 0201

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso, ubicado en el barrio Metropolitano, es una zona residencial con buen acceso vehicular, transporte público, con acceso a comercio barrial en general.

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	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 183,099,485

VALOR ASEGURABLE \$ COP 183,099,485

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 14, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

El inmueble está sometido a reglamento de propiedad horizontal. POT 048 de 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	78.74	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 126.920.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.28			
AREA CONSTRUIDA	M2	90			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	78.74	AREA PRIVADA VALORADA	M2	78.74
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.28	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 49 E # 96 - 17 INT. 0201, TERRAZA FUTURO | Metropolitano | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4623, fecha: 17/11/1999, Notaría: Cuarta 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	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	50
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	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

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	INT. 0201	78.74	M2	\$2,266,440.00	97.47%	\$178,459,485.60
Area Privada Libre	Libre	9.28	M2	\$500,000.00	2.53%	\$4,640,000.00
TOTALES					100%	\$183,099,485
Valor en letras	Ciento ochenta y tres millones noventa y nueve mil cuatrocientos ochenta y cinco Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$183,099,485
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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento segundo piso, ubicado en el barrio Metropolitano, es una zona residencial con buen acceso vehicular, transporte público, con acceso a comercio barrial en general. 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 14, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: Es una zona residencial, cerca a la Av. 80, con acceso a comercio barrial, buen acceso vehicular y transporte público.

Propiedad horizontal: Escritura: 4623, Fecha escritura: 17/11/1999, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene acabados en buen estado de conservación, piso en porcelanato, muros en adobe, revoque y pintura, techo en concreto, cocina integral con cajoneras en la parte superior e inferior, baños enchapados en cerámica con cabina en acrílico.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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. La Pradera	1	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$	0	\$	\$2,646,428.57	3005895789
2	Apto. Metropolitano	1	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$2,432,926.83	3155897712
3	Apto. Juan 23	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,342,465.75	6042506000
Del inmueble		2		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	70	70	0.90	1.0	0.95	1.0	1.0	0.86	\$2,262,696.43
2	15	82	82	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,311,280.49
3	15	73	73	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$2,225,342.46
	20 años									
								PROMEDIO	\$2,266,439.79	
								DESV. STANDAR	\$43,091.13	
								COEF. VARIACION	1.90%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,309,530.93	TOTAL	\$181,852,465.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,223,348.66	TOTAL	\$175,066,473.44
VALOR TOTAL		\$178,459,485.60		

Observaciones:

Los inmuebles están cerca del inmueble tasado, están en edificios en PH sin ascensor.

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7827-3bc5827e776c-ad55-1905d4-bdd7?page=1&coos=0&t_sec=2681_or=281_pvld=fe8af3ac-0432-4a01-8503-de8515e8b752

2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?id=1390969>

3.-<https://www.lincaraz.com.co/apartamento-en-venta/7209927>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 49 E # 96 - 17 INT. 0201, TERRAZA FUTURO |
Metropolitano | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

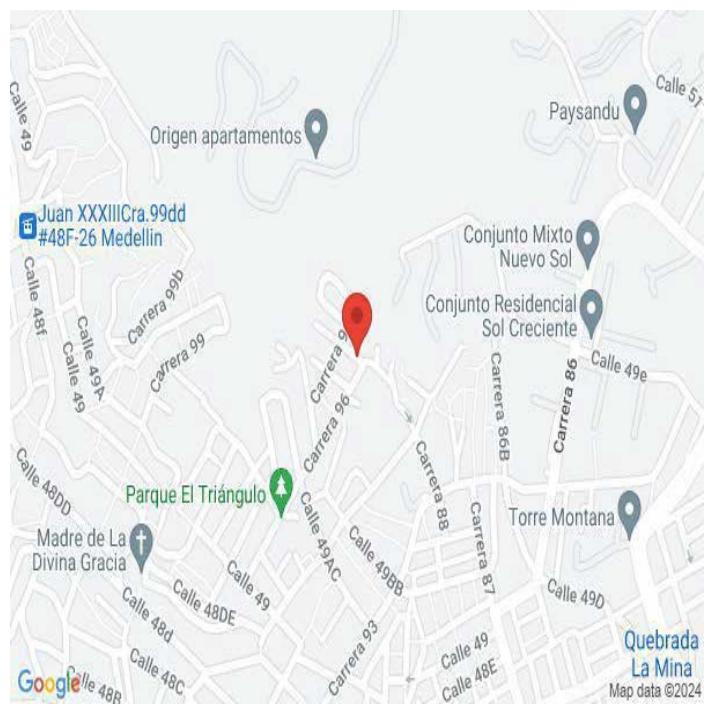
Latitud: 6.2641017

Longitud:-75.6076783

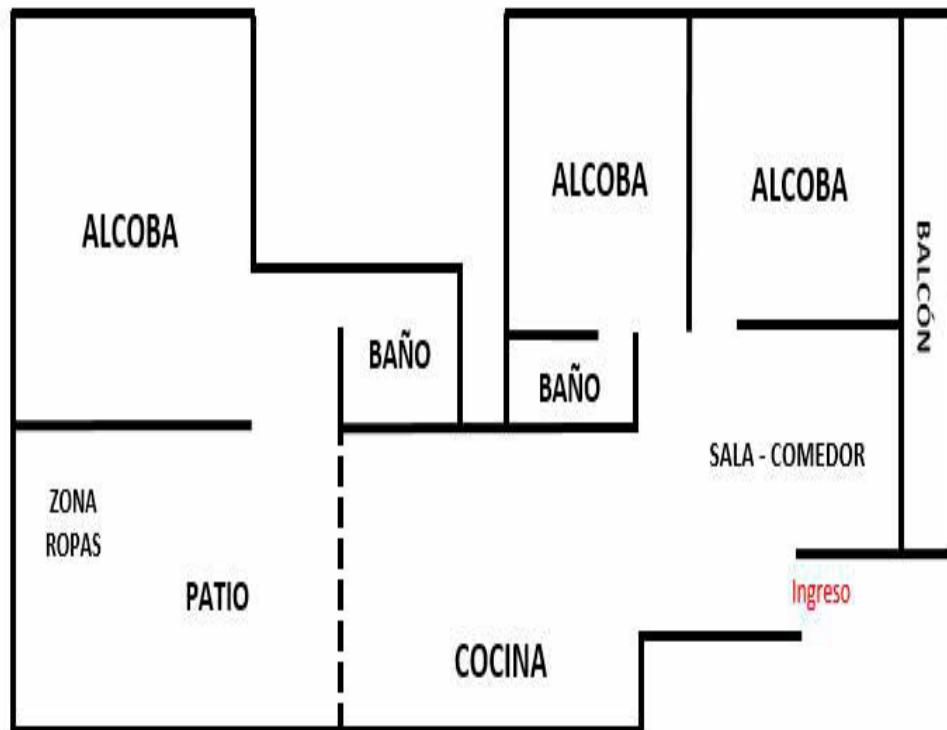
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 15' 50.7672"

Longitude: 75° 36' 27.6408''



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



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Cm. 02
6761

sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): -----
**SEGUNDO PISO APARTAMENTO 96-17 (201) CONSTRUIDO DE LA CALLE
49E, de la nomenclatura de la ciudad de Medellín. Área construida 78.74 MTS2.
Área libre 9.28 Mts2. Altura libre 2.40 metros. Cuyos linderos son: por el frente,**

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

Scanned with ACE Scanner

2

con la Calle 49E; por un costado, con propiedad de la señora Janeth Rodríguez;
por el otro costado, con los vendedores; por el otro costado con los vendedores
por abajo, con losa de dominio común que lo separa del primer piso; por arriba,
con losa de dominio común que lo separa del tercer piso.-----
DIRECCION CATASTRAL: CALLE 49 E NUMERO 96-17 IN T 0201
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-776319
PARAGRAFO: No obstante la expresión de la cabida y linderos del anterior
inmueble, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto.-----
PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble anteriormente descrito, forma parte.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador 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-1057304964



PIN de Validación: a9180a45

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: a9180a45

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: a9180a45



<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: a9180a45



<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

a9180a45

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 nueve (09) días del mes de Julio 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: LRCUAJA1057304964 M.I.: 001-776319



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

Certificado generado con el Pin No: 240620523196195596

Nro Matrícula: 001-776319

Pagina 1 TURNO: 2024-250687

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:03:59 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-12-1999 RADICACIÓN: 1999-65913 CON: ESCRITURA DE: 07-12-1999

CODIGO CATASTRAL: AAB0041PJNE COD CATASTRAL ANT: 050010104130500150006901020001

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4623 de fecha 17-11-99 en NOTARIA 4 de MEDELLIN 2 PISO TERRAZA FUTURO APTO.CLL.49E con area de 90.00 M².
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION-

ADQUIRIO; ANGELICA MONTOYA GONZALEZ, EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO, POR COMPRA A ADELFIA, ALBERTO, RUBIEL ANTONIO, MARTHA LIGIA, EFRAIN, EUGENIO, AMANDA, DANIEL Y EUFEMIA PANIAGUA GOMEZ, POR ESCRITURA 830 DE 25-04-95, NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-08-95 EN EL FOLIO 001-667683ADQUIRIERON; LOS VENDEDORES DEL APARTE ANTERIOR, EN COMUNIDAD CON JOSE RAMIRO Y JULIETA PANIAGUA GOMEZ, EN M.EXT.POR DACION EN PAGO QUE LES HIZO LUCIANA OSPINA OCAMPO POR ESCRITURA 1273 DE 29-04-94 NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31-05-94 EN EL FOLIO 001-638338 POR ESTA MISMA ESCRITURA SE FORMULARON DECLARACIONES SOBRE LOTEO ABRIENDOSE ENTRE OTRAS LA ANTES ANOTADA.- LUEGO POR ESCRITURA 802 DE 21-04-95, NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-08-95, EN EL FOLIO 001-638338, JOSE RAMIRO Y JULIETA PANIAGUA GOMEZ, VENDIERON SUS DERECHOS A DANIEL PANIAGUA GOMEZ. ADQUIRIO LUCIANA OSPINA OCAMPO, EL INMUEBLE MAYOR EXTENSION OBJETO DE LAS DECLARACIONES DE RELOTEO, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOSE DE JESUS PANIAGUA OSSA, POR ESCRITURA # 397, DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1991, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0469884.PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1748, DEL 18 DE JUNIO DE 1992, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE JULIO SIGUIENTE, LUCIANA OSPINA OCAMPO, FORMULO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO DEL PREDIO MAYOR, SURGIENDO ENTRE OTROS LOS DE LAS MATRICULAS 001-0587849 Y 001-0587851, OBJETO DE NUEVO RELOTEO.-2.- ADQUIRIO EL CAUSANTE JOSE DE JESUS PANIAGUA OSSA, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE EUGENIA OSSA VDA. DE PANIAGUA, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, EL 17 DE OCTUBRE DE 1986, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DE 1987, EN LA MATRICULA CITADA.3.- ADQUIRIO LA CAUSANTE EUGENIA OSSA VDA. DE PANIAGUA, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MANUEL OSSA Y MERCEDES ARANGO, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, DICTADA EL 9 DE AGOSTO DE 1937, TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 49 E # 96 - 17 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 49 E #96-17, SEGUNDO PISO CONSTRUIDO-APARTAMENTO 201- EDIF. MONTOYA PH

1) CALLE 49E 2 PISO TERRAZA FUTURO APTO CII 49E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620523196195596

Nro Matrícula: 001-776319

Página 3 TURNO: 2024-250687

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:03:59 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 006 Fecha: 18-03-2009 Radicación: 2009-17738

Doc: ESCRITURA 795 del 11-03-2009 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,500,000

Se cancela anotación No: 5

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: JARAMILLO HERNANDEZ RENE DE JESUS

Y/O

DE: RESTREPO ALVARZ BETTY DEL SOCORRO

A: MOROCHO MONTOYA DIANA ALEJANDRA

CC# 43919449 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-03-2009 Radicación: 2009-17738

Doc: ESCRITURA 795 del 11-03-2009 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MOROCHO MONTOYA DIANA ALEJANDRA

CC# 43919449

A: GONZALEZ ECHAVARRIA ROSALBA

CC# 39709735 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-07-2015 Radicación: 2015-50090

Doc: ESCRITURA 6761 del 25-06-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$63,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ ECHAVARRIA ROSALBA

CC# 39709735

A: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-07-2015 Radicación: 2015-50090

Doc: ESCRITURA 6761 del 25-06-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

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: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A AV VILLAS

NIT.8600358375

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-05-2020 Radicación: 2020-23947

Doc: ESCRITURA 1076 del 17-02-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: BANCO COMERCIAL A.V. VILLAS

NIT# 8600358275 S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620523196195596

Nro Matrícula: 001-776319

Página 4 TURNO: 2024-250687

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:03:59 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: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-07-2020 Radicación: 2020-32707

Doc: ESCRITURA 1483 del 09-07-2020 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$44,000,000

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

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

DE: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610

DE: TORO RENDON JUAN CARLOS

CC# 1036600505

A: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-09-2020 Radicación: 2020-41263

Doc: ESCRITURA 1484 del 09-07-2020 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO POR \$15.000.000

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

DE: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

A: JIMENEZ CARDONA LUIS ORLANDO

CC# 7510188

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-02-2023 Radicación: 2023-11904

Doc: CERTIFICADO 37 del 06-02-2023 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 12

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: JIMENEZ CARDONA LUIS ORLANDO

CC# 7510188

A: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-06-2023 Radicación: 2023-43063

Doc: ESCRITURA 2557 del 16-06-2023 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL POR 10.000.000

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

DE: BETANCUR HERNANDEZ ANGELICA

CC# 1128431610 X

A: JIMENEZ CARDONA LUIS ORLANDO

CC# 7510188

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4185

Fecha: 13-10-2011



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

Certificado generado con el Pin No: 240620523196195596

Nro Matrícula: 001-776319

Página 5 TURNO: 2024-250687

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 02:03:59 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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-250687 FECHA: 20-06-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL