



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-1022096277

Fecha del avalúo	12/03/2024	Fecha de visita	11/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4		
Barrio	Mirador		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	ALEJANDRO GIRALDO RUIZ		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 12/03/2024

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIBEL SERNA GUTIERREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ALEJANDRO GIRALDO RUIZ** ubicado en la Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4 Mirador, de la ciudad de Bello.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$162,262,080.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones doscientos sesenta y dos mil ochenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1507 DECIMO QUINTO PISO TORRE 4	49.44	M2	\$3,282,000.00	100.00%	\$162,262,080.00
TOTALES					100%	\$162,262,080

Valor en letras
Ciento sesenta y dos millones doscientos sesenta y dos mil ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
RAA Nro: AVAL-21429294
C.C: 21429294

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,282,000	Valor del avalúo en UVR	451,057.02
Proporcional	0	162,262,080	Valor asegurable	162,262,080
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4 en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas con closet, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área privada de 49.44 M2 y un área construida de 52 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.</p> <p>Entorno: El sector de El Mirador donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio. buen transporte público. No presenta problemas de orden público.</p>			

Propiedad horizontal: Escritura: 2901 , Fecha escritura: 25/10/2013, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 145000, Total unidades: 168, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 21, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura: Se encontró una estructura usada con aproximadamente 10 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1022096277	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIBEL SERNA GUTIERREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022096277	Teléfono	3226339907
Email	maribel.serna2704@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ALEJANDRO GIRALDO RUIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020414098	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4				
Conjunto	Urbanización Mirasol P.H.				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Mirador	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4 en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, dos alcobas con closet, zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área privada de 49.44 M2 y un área construida de 52 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 15																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.44</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52	AREA PRIVADA	M2	49.44	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>24202500</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24202500
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	52																					
AREA PRIVADA	M2	49.44																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	0																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24202500																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.44</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.44	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.44</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.44						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.44																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.44																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 2901 del 25-10-2013 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO N° 193 DE ABRIL 15 DE 2011																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5722	EscrituraDePropiedad	27/07/2018	Dieciocho	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5369843	11/03/2024	0.462%	0508801000705006 20007901150139	APARTAMENTO 1507 DECIMO QUINTO PISO TORRE 4

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector de El Mirador donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio. buen transporte público. No presenta problemas de orden público.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2901		Fecha escritura	25/10/2013	
Notaria escritura	Septima		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	145000	Total unidades	168	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	21	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2901 , Fecha escritura: 25/10/2013, Notaría escritura: Septima, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 145000, Total unidades: 168, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 21, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2013	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Se encontró una estructura usada con aproximadamente 10 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Carrera 49A 76-15 Urbanización Mirasol P.H. Apartamento 1507 Decimo quinto piso torre 4 | Mirador | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.351681902088834
GEOGRAFICAS : 6° 21' 6.0552''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5572646856308
GEOGRAFICAS : 75° 33' 26.154''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 49A 76-15 URBANIZACION MIRASOL	14	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000	0	\$	0	\$	\$3,270,631.07	3206729266
2	CARRERA 49A 76-15 URBANIZACION MIRASOL	16	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,163,430.42	301 5897333
3	CARRERA 49A 76-15 URBANIZACION MIRASOL	12	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$3,362,661.81	320 4690708
4	CARRERA 49A 76-15 URBANIZACION MIRASOL	4	\$168,000,000	0.98	\$164,640,000	0	\$	0	\$	\$3,330,097.09	3173003586
Del inmueble		Piso 15		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	52	49.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,270,631.07
2	10	52	49.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,163,430.42
3	10	52	49.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,362,661.81
4	10	52	49.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,330,097.09
	11 años									
									PROMEDIO	\$3,281,705.10
									DESV. STANDAR	\$87,573.41
									COEF. VARIACION	2.67%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$3,369,278.51	TOTAL	\$166,577,129.53
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$3,194,131.69	TOTAL	\$157,917,870.51
VALOR TOTAL	\$162,262,080.00			

Observaciones:
Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-el-mirador-3-habitaciones-2-banos/10310-M479764d>

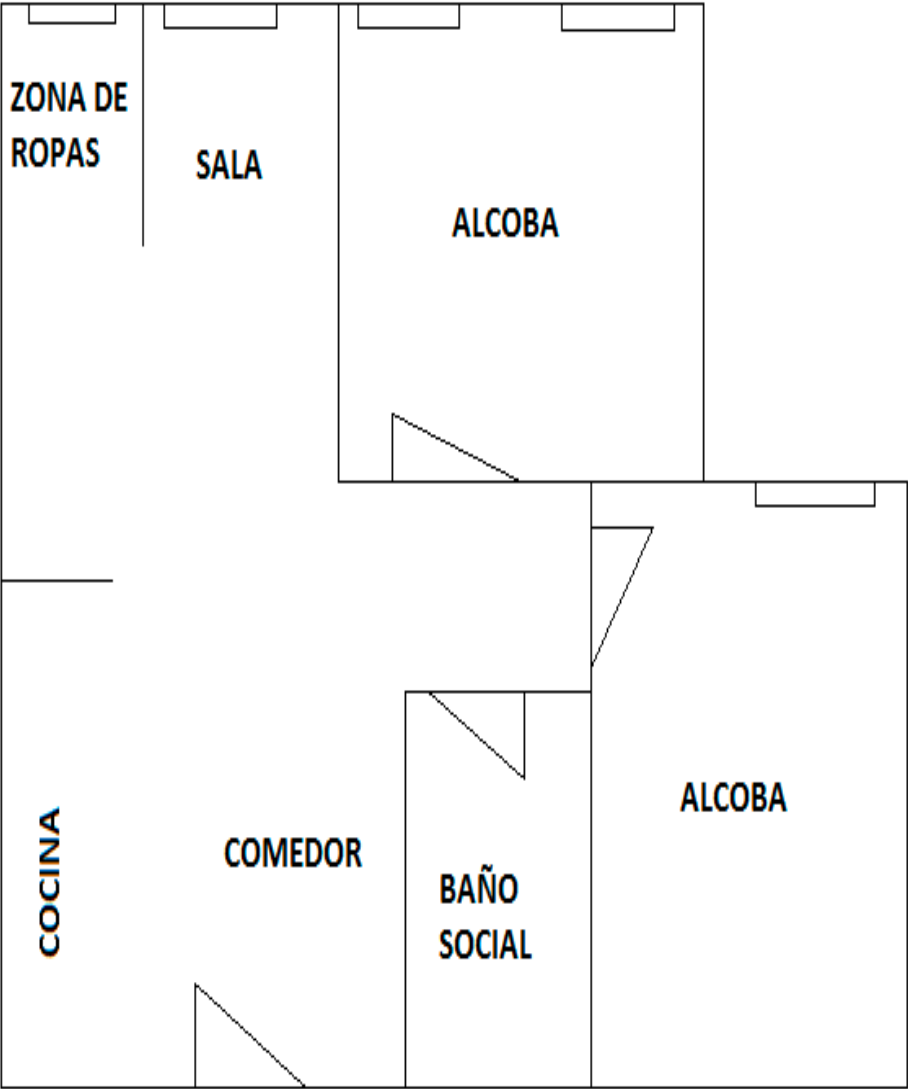
2-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1379641017-vendo-apartamento-en-unidad-mirador-campestre-con-parqueadero-en-bel-?JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=376ed642-a9ce-4710-8872-161831648c3f

3-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2142751830-bello-apto-con-excelente-mirador-en-unidad-completa-mirasol-campestre-?JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=376ed642-a9ce-4710-8872-161831648c3f

4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quitasol/bello/10375225?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



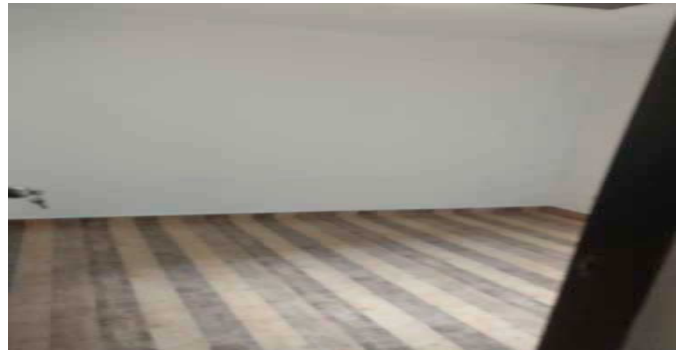
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



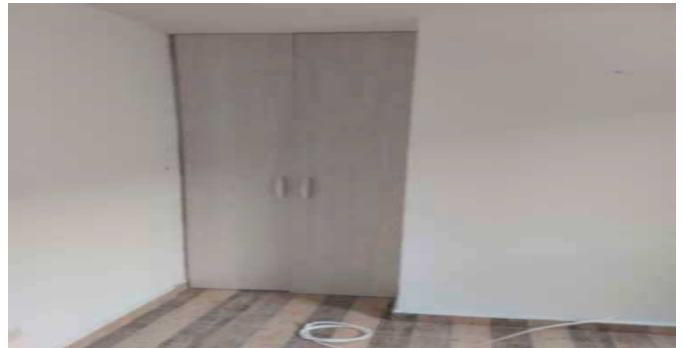
Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS g2

Vía frente al inmueble



Contador de Agua



FOTOS g3

Vista del lote



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 SALVEDADE 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 valorar 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-1022096277



PIN de Validación: b9990b0a



<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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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
25 Jul 2019

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
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: b9990b0a



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9990b0a

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 cinco (05) 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240311652990797269

Nro Matrícula: 01N-5369843

Pagina 1 TURNO: 2024-56214

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 12:13:16 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: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 11-12-2013 RADICACIÓN: 2013-54065 CON: ESCRITURA DE: 04-12-2013

CODIGO CATASTRAL: AAX0003FTYFCOD CATASTRAL ANT: 050880100070500620007901150139

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1507 DECIMO QUINTO PISO TORRE CUATRO CON AREA DE 49.44 M2 CON COEFICIENTE DE 0.462% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2901 DE FECHA 25-10-2013 EN NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL, EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES CERRO SOL Y CIA. S.A.S., SEGUN ESCRITURA NUMERO 302 DEL 16 DE FEBRERO DE 2012 DE LA NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 2012, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5339564. *ADQUIRIO: INVERSIONES CERRO SOL Y CIA. S.A.S., POR COMPRA A INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA. S.C.A., SEGUN ESCRITURA NUMERO 4010 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2011 DE LA NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 2012, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5339564. *ADQUIRIO: INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA LTDA., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A RAINERIO VALENCIA CARDONA, SEGUN ESCRITURA 3162 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1978 EN EL FOLIO NUMERO 01N-195044, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AOS QUE COMPRENDEN ESTE CERTIFICADO. **PARAGRAFO 1: POR ESCRITURA 3648 DEL 28 DE JUNIO DE 1984 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DE 1984, EN EL FOLIO NUMERO 01N-195044, INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA. LTDA., EFECTUO DECLARACIONES RESTO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 01N-195044, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-363816, LA CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. ** PARAGRAFO 2: POR ESCRITURA 5445 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA DOCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 2002, EN EL FOLIO NUMERO 01N-363816, INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA. LTDA. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE, DANDO ORIGEN AL FOLIO NUMERO 01N-5209606, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. ** PARAGRAFO 3: POR ESCRITURA 259 DEL 1 DE FEBRERO DE 2006 DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5209606, INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA LTDA FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5247879, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. **PARAGRAFO 4: POR ESCRITURA NUMERO 4010 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2011 DE LA NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 2012, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5247879, INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA. S.A., REALIZO DECLARACIONES DE LOTE, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5339564, HOY OBJETO DE NUEVO ESTUDIO. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (15-05-2013). **PARAGRAFO 5: MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 647 DEL 8 DE ABRIL DE 2013 DE LA NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE MAYO DE 2013, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5339564, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE MIRASOL, REALIZO LA CONSTITUCION DE URBANIZACION, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5358915, HOY OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (13-12-13).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 49A 76-15 "URBANIZACION MIRASOL P.H." APARTAMENTO 1507 DECIMO QUINTO PISO TORRE CUATRO



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

Certificado generado con el Pin No: 240311652990797269

Nro Matrícula: 01N-5369843

Pagina 2 TURNO: 2024-56214

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 12:13:16 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5358915

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-04-2013 Radicación: 2013-17736

Doc: ESCRITURA 1996 del 22-04-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO APROBADO \$ 237.000.000

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL

X NIT.805.012.921-0

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-54065

Doc: ESCRITURA 2901 del 25-10-2013 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE MIRASOL NIT. 805.012.921-0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-04-2014 Radicación: 2014-14682

Doc: ESCRITURA 635 del 13-03-2014 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE VARIA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN ESTE Y OTROS, DESAFECTA AREA PRIVADA DEL 6. PISO Y PASA A SER ZONA DE CIRCULACION PEATONAL Y SE DESAFECTA AREA DE USO COMUN Y SE CREA PARQUEADERO 152. 5. PISO

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA ADMINISTRADORA FIDECOMISO LOTE MIRASOL

X NIT.805.012.921.0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-30333

Doc: ESCRITURA 1465 del 31-05-2014 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$709,581

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL NIT. 8050129210

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-30333



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

Certificado generado con el Pin No: 240311652990797269

Nro Matrícula: 01N-5369843

Pagina 3 TURNO: 2024-56214

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 12:13:16 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1465 del 31-05-2014 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$62,650,463

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL NIT. 8050129210

A: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-30333

Doc: ESCRITURA 1465 del 31-05-2014 NOTARIA VEINTIDOS 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: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-07-2014 Radicación: 2014-30333

Doc: ESCRITURA 1465 del 31-05-2014 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-07-2015 Radicación: 2015-33756

Doc: ESCRITURA 1963 del 29-05-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE INCLUYE LA SEGUNDA ETAPA TORRE 3 LOTE F, LEVANTADA EN LA MATRICULA 01N-5358917, SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DE COPOPIEDAD

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE MIRASOL

NIT.8050129210

DE: URBANIZACION MIRASOL

(PERSONA JURIDICA)

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-04-2018 Radicación: 2018-16807

Doc: ESCRITURA 900 del 18-04-2018 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION MODIFICACION O ADICIONAR LA CLAUSULA CUARTA DE LA HIPOTECA ESCRITURA 1996 DEL 22/04/2013 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, EN EL SENTIDO QUE EL HIPOTECANTE ESTA GARANTIZANDO TAMBIEN OBLIGACIONES DE TERCEROS, O SEA LAS QUE ADQUIRIRA EL DEUDOR



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

Certificado generado con el Pin No: 240311652990797269

Nro Matrícula: 01N-5369843

Pagina 4 TURNO: 2024-56214

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 12:13:16 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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL Y FIDEICOMISO RECURSOS MIRASOL

NIT.805.012.921-0

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-08-2018 Radicación: 2018-37900

Doc: ESCRITURA 5722 del 27-07-2018 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$62,232,019

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0113 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098

DE: POSADA CARDENAS MARIA CAROLINA

CC# 43260060

A: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-61161

Doc: ESCRITURA 3803 del 20-12-2018 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE POR LA INTEGRACION DE LA TERCERA ETAPA TORRE 2 LEVANTADA EN LA MATRICULA 01N-5358919, SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL

NIT.805.012.921-0

DE: URBANIZACION MIRASOL P.H.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-07-2020 Radicación: 2020-19223

Doc: ESCRITURA 628 del 22-04-2020 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 2901 DE 25 DE OCTUBRE DE 2013 NOTARIA 7 DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE SE INTEGRA A ESTE LA ETAPA 4 TORRE 1, SE CREAN NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO Y VARIAN COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE MIRASOL

NIT. 805.012.921-0

DE: URBANIZACION MIRASOL P.H.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-43128

Doc: ESCRITURA 2432 del 29-08-2022 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$43,855,324

Se cancela anotación No: 6

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240311652990797269

Nro Matrícula: 01N-5369843

Pagina 5 TURNO: 2024-56214

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 12:13:16 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

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

DE: BBVA COLOMBIA

NIT. 860.003.020-1

A: GIRALDO RUIZ ALEJANDRO

CC# 1020414098

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 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: 2024-56214

FECHA: 11-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL