



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1005416652

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JOSE DOMINGO PEREZ SANTOS
NIT / C.C CLIENTE	1005416652
DIRECCIÓN	CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET
SECTOR	Urbano
BARRIO	Altos de Calasanz
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

FECHA VISITA	27/09/2024
FECHA INFORME	30/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA y OTRO			
NUM. ESCRITURA	12343 Escritura de Propiedad	NOTARIA	15	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050010104130100470001901019978			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA P-H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	55000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	915.14			
	2.78			

M. INMOB.	Nº
01N-5265917	Casa 3 Niveles

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Altos de Calazans, se encuentra a 210 m de Mirador de Calasanz, a 650 m de Cancha de arena Blanquizal y a 2.2 km de Cuarta Brigada del E.N.

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 54 y gira en Carrera 86B vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,504,560

VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,504,560

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 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ
GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299
RAA: AVAL-1128461299

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	250
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal**horizontal:** Escritura 3222 del 15-03-2007 NOTARIA 15 de MEDELLIN**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT Acuerdo 048 de 2014**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.12	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 81.612.000
AREA PRIVADA	M2	61.12			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.23	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.1
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.79	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.92

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET | Altos de Calasanz | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3222, fecha: 15/03/2007, Notaría: 15 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	Regular	mas de 500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Muy Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	60.1	M2	\$2,876,000.00	99.05%	\$172,847,600.00
Area Privada Libre	Patio	1.92	M2	\$863,000.00	0.95%	\$1,656,960.00
TOTALES					100%	\$174,504,560

Valor en letras Ciento setenta y cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados. Sin embargo, se encuentra en una Urbanización Semi Cerrada con Parqueaderos de Uso comunal con un total de 190 celdas aproximadamente.

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: parcialmente urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

Propiedad horizontal: Escritura: 3222, Fecha escritura: 15/03/2007, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 55000, Total unidades: 250, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes en Pañete y Pintura, Baño con pisos y muros en cerámica, zona húmeda sin división, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en Aluminio, con estufa integrada, y muebles en madera en buen estado de conservación. Cubierta en teja de barro y madera.

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

EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA UTILIZADA

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA
Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,102,040.82	3007732488
2	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,523,437.50	604 4484015
3	CALLE 58 #86B-15 - URB OLINAS DE CALASANZ	1,2,3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$2,968,750.00	300 913 3444
Del inmueble		1,2,3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17		49.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	0.97	\$3,008,979.60
2	17		64	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,649,609.38
3	17		48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1	\$2,968,750.00
	17 años									
								PROMEDIO	\$2,875,779.66	
								DESV. STANDAR	\$196,899.34	
								COEF. VARIACION	6.85%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,072,679.00	TOTAL	\$184,668,008.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,678,880.32	TOTAL	\$161,000,706.96
VALOR TOTAL	\$172,847,600.00			

Observaciones:

Las muestras tomadas para el estudio corresponden a apartamentos del mismo sector que se encuentran en conjuntos similares y cuentan con dotación comunal similar, el rango de edad es cercano al del inmueble tasado y se busca conservar similitud en acabados y áreas, por lo tanto se consideran las muestras acordes y representativas del sector para esta tipología de apartamentos.

Se homogeniza la oferta no 1. dado que se encuentra en ubicación interior del conjunto, y la oferta 2 al tener cocina sencilla.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191461909>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/7894507>

3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/10786426>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 58A 85D-15, VIVIENDA 54, URB COLINAS DE CALASANZ 2 ET | Altos de Calasanz | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

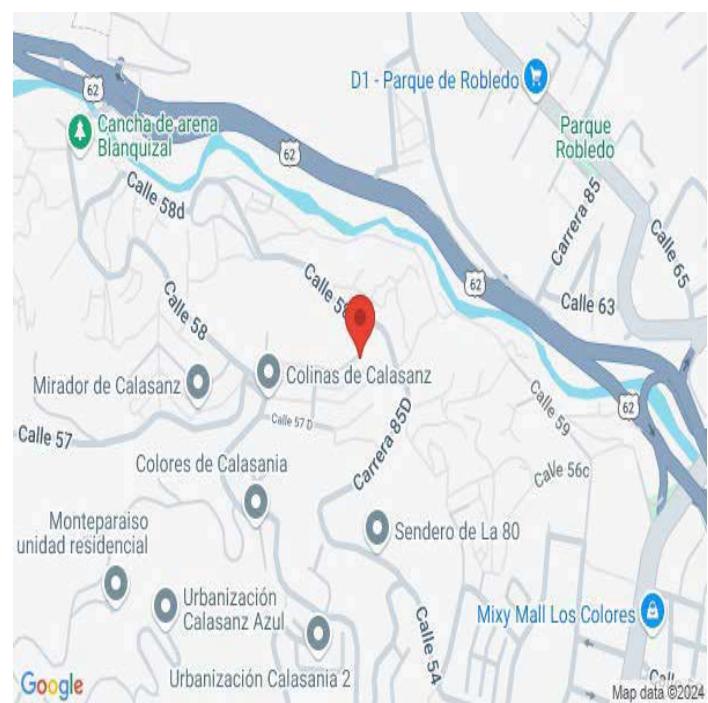
Latitud: 6.273157929756099

Longitud: -75.6004474268161

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 23.3682''

Longitud: 75° 36' 1.6092''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



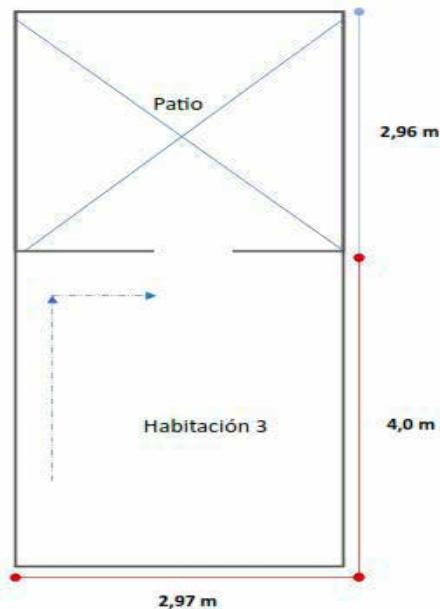
NIVEL 3

CALLE 58A #85D-15 VIVIENDA 54
MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS
DE CALASANZ II ETAPA P-H

Área Privada Total Registrada
Permitida con ampliación: 61,12 m²

Área Libre Registrada: 1,92 m²

Área Privada Medida: 53,23 m²
Área Libre Medida: 8,79 m²



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



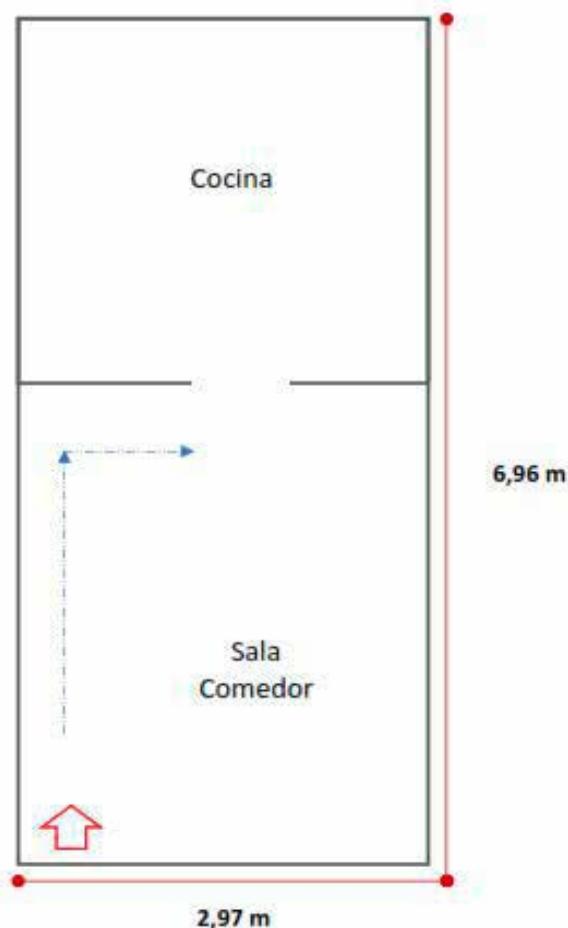
NIVEL 1

CALLE 58A #85D-15 VIVIENDA 54
MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS
DE CALASANZ II ETAPA P-H

Área Privada Total Registrada
Permitida con ampliación: 61,12 m²

Área Libre Registrada: 1,92 m²

Área Privada Medida: 53,23 m²
Área Libre Medida: 8,79 m²



Plano

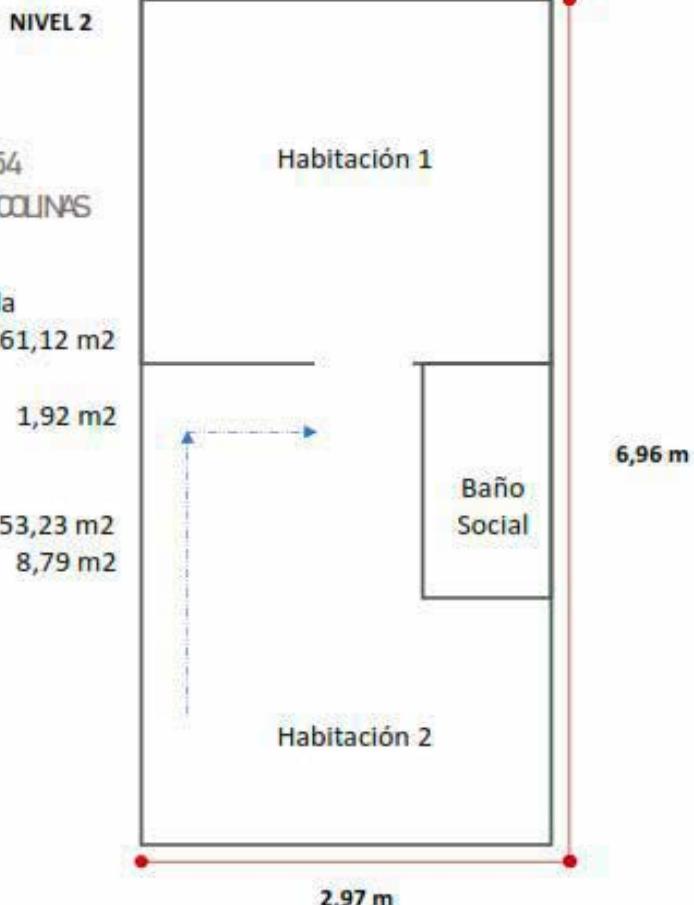


CALLE 58A #85D-15 VMENDA 54
MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS
DE CALASANZ II ETAPA P-H

Área Privada Total Registrada
Permitida con ampliación: 61,12 m²

Área Libre Registrada: 1,92 m²

Área Privada Medida: 53,23 m²
Área Libre Medida: 8,79 m²



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General



FOTOS General



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

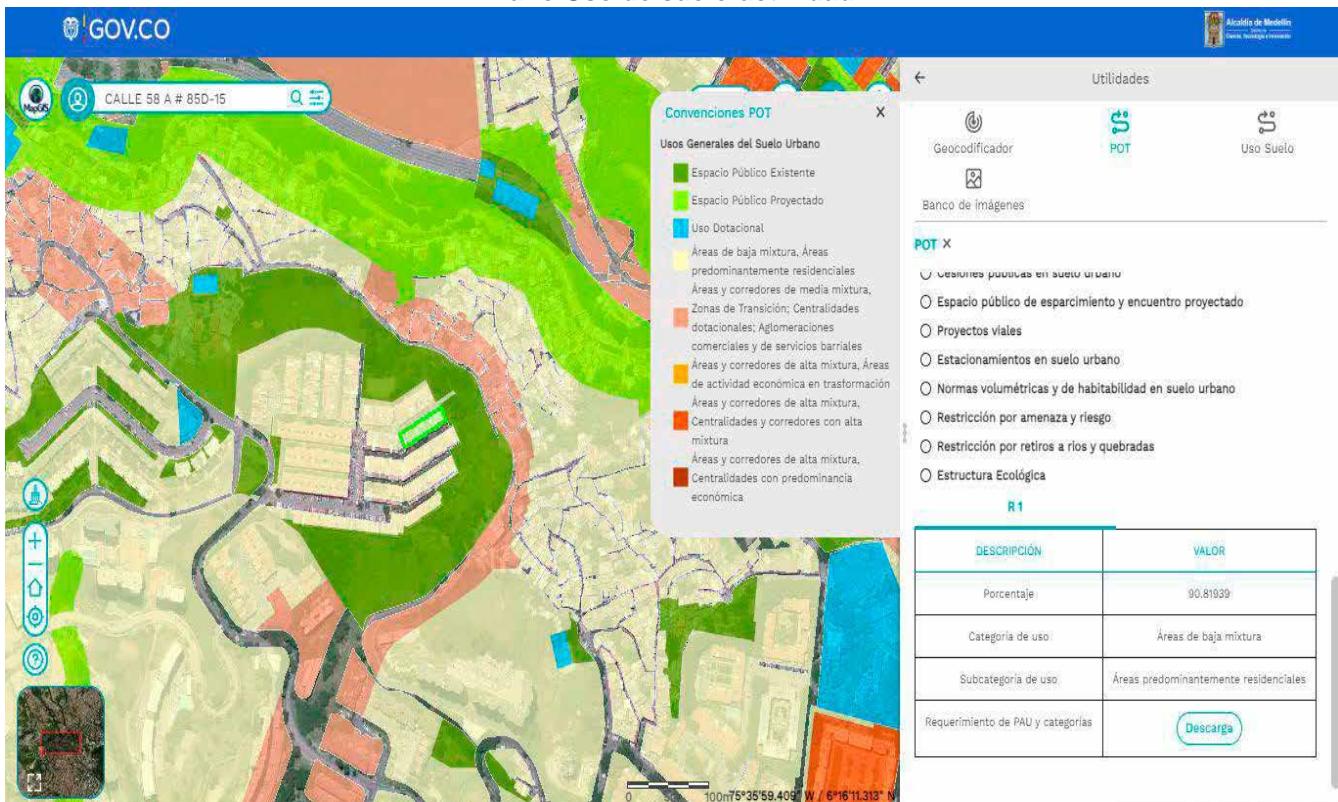


Otras Zonas Sociales-CJ

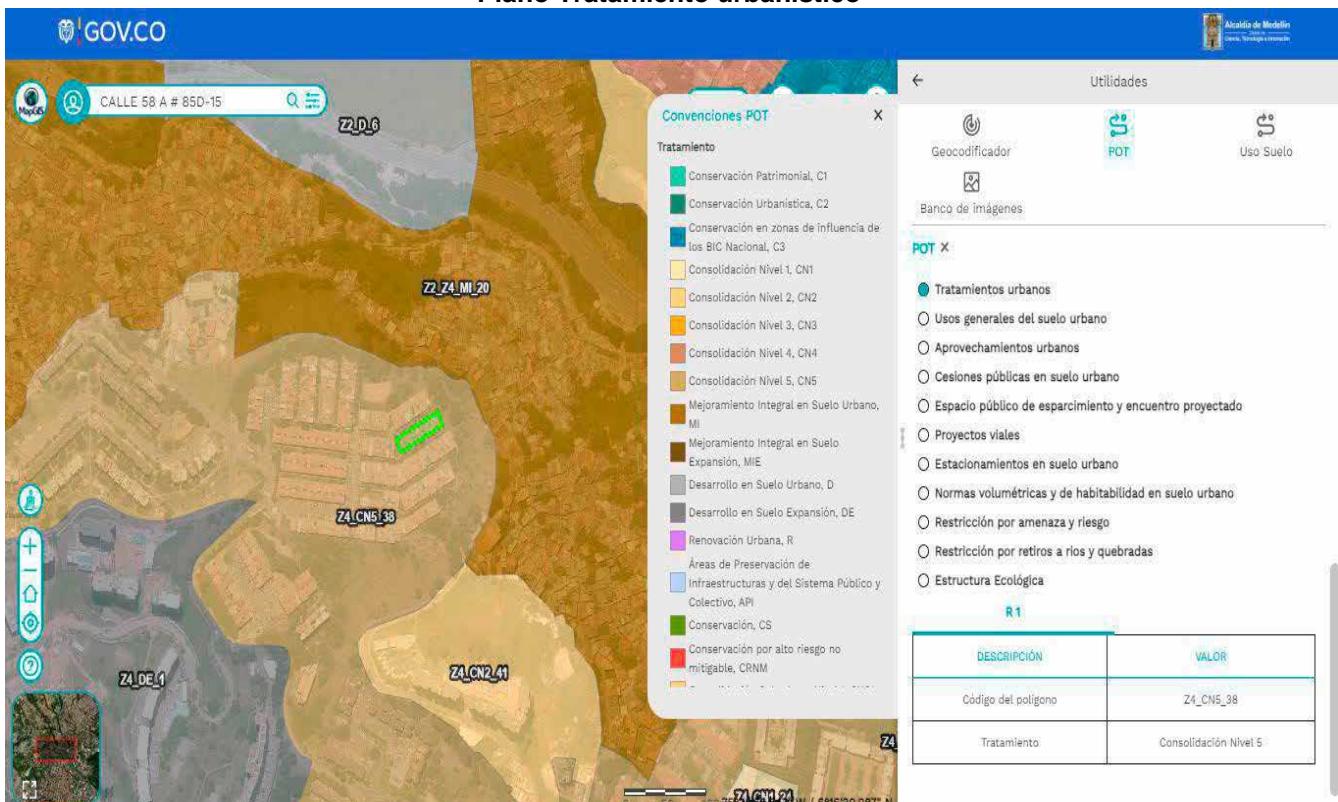


CRUCE CARTOGRÁFICO

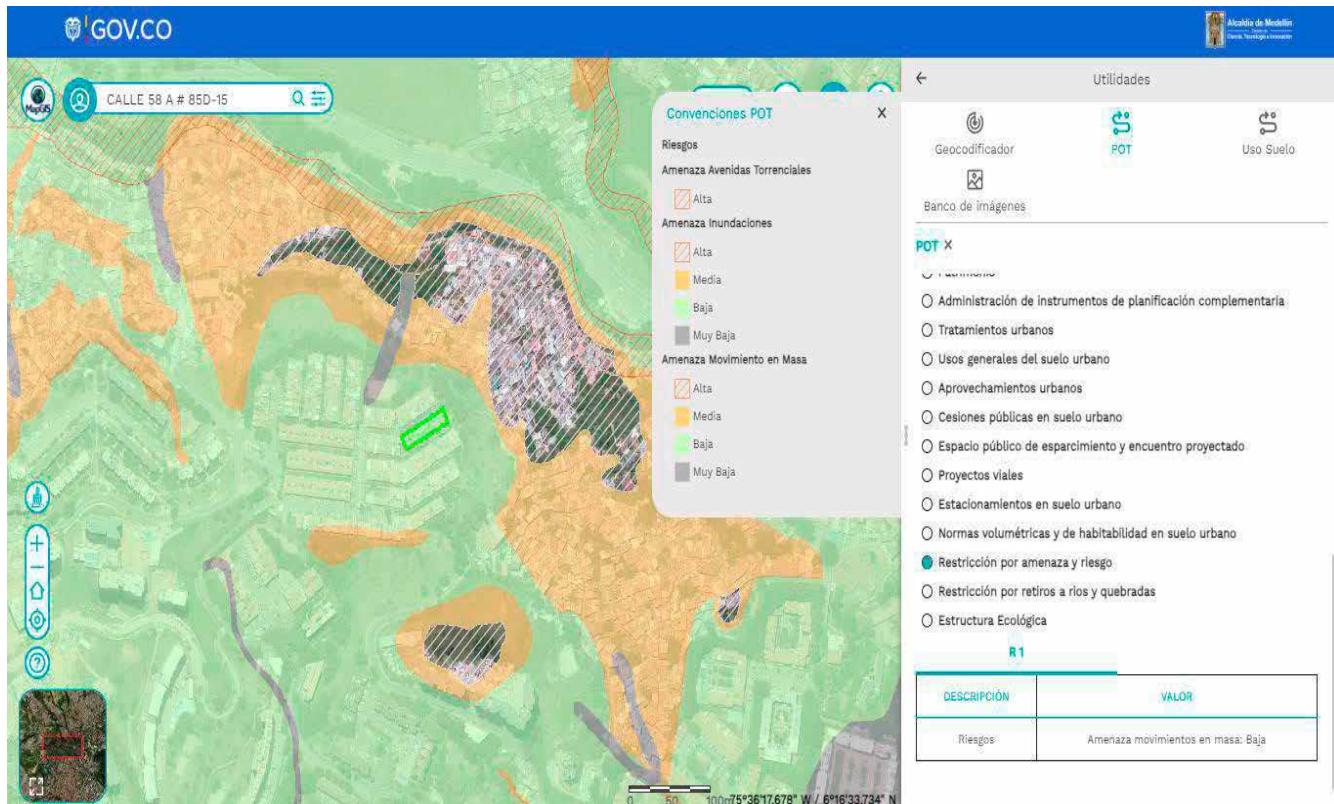
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción masa



Areas o Documentos



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392
Pagina 3 TURNO: 2024-200025

Nro Matrícula: 01N-5265917

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO ENGLOBE EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULAS 001- 5202798/5202809, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRÍCULA 001- 5210210 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO PARÁGRAFO: POR ESCRITURA 6270 DEL 28 DE OCTUBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 001- 5210210, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRÍCULA 001- 5210230 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO; * PARÁGRAFO: POR ESCRITURA 828 DEL 24 DE FEBRERO DE 2004 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 2004 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO LOTEO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 001- 5210230, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRÍCULA 001- 5225939 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.* PARÁGRAFO: POR ESCRITURA 11758 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLÍN, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA, FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 001-5227405, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRÍCULA 001-5257660 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. * PARÁGRAFO: POR ESCRITURA 3222 DEL 15 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DE 2007 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA FORMULARON RELOTEO EN EL FOLIO 001-5257660, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRÍCULA 001-5265803 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO COMPLEJO MSPC.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 58 A # 85D - 15 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

1) CALLE 58A #85D-15 VIVIENDA 54 MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA P-H

Areas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO PÚBLICO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392 Nro Matrícula: 01N-5265917

Página 1 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 17-05-2007 RADICACIÓN: 2007-20722 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2007

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0085FJZECOD CATASTRAL ANT: 050010104130100470001901019978

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3222 de fecha 15-03-2007 en NOTARIA 15 de MEDELLIN VIVIENDA #54 CON UN ÁREA CONSTRUIDA INICIAL DE 26,18 M², UN ÁREA LIBRE DE 1,92 M², CON POSIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE UN ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL DE 34,94 M², con coeficiente de 2,78% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

Areas o Documentos

Identifica y determina a continuación: **VIVIENDA No. 54.**— Integrada por tres (3) niveles en los pisos primero, segundo y tercero del Conjunto Multifamiliar Lote MANZANA J No. **3 URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el Municipio de Medellín, destinada a vivienda, diseñada para desarrollo progresivo, conforme el cual el propietario puede terminar su construcción edificando en los pisos primero, segundo y tercero, con un área privada construida inicial aproximada de **VEINTISEIS PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (26,18 m²)**, un área libre conformada por el **patio** aproximada de **UNO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,92 m²)**, para un área privada total inicial de **VEINTIOCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (28,10 m²)**, con posibilidades de construcción de un área privada construida adicional total de **TREINTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34,94 m²)**, identificada con la siguiente nomenclatura: **Calle 58 A No. 85 D - 15.**, cuyos linderos en cada nivel son : **PRIMER NIVEL**. El primer nivel de la vivienda está constituido por la suma del área libre más el área privada. El área libre está alinderada de la siguiente manera: Por debajo; sobre el área determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos **54.5, 54.4, PC54., 54.5 y 54.5**, punto de partida del plano, con piso acabado sobre terreno que puede construir el propietario para la construcción adicional, por encima; sobre el área determinada por el perímetro formado por

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 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-1005416652



PIN de Validación: c4320b5e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ 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
28 Dic 2021

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
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c4320b5e

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: c4320b5e



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



PIN DE VALIDACIÓN

c4320b5e

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1005416652 M.I.: 01N-5265917

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392

Nro Matrícula: 01N-5265917

Página 1 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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 última página

REGISTRO REGISTRAL: 91N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DE
FECHA: 25-05-2007 PARICIPACION: 2002-20722 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2007

FECHA APERTURA: 17-05-2007 RADICACION: 2007-2012 CON NÚMERO DE
REGISTRO CATASTRAL ANT: 050010104130100470001901019978

CODIGO CATASTRAL: AAB0085FJZECOD CATASTRAL ANI: 05001010415810071000100110007

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3222 de fecha 15-03-2007 en NOTARIA 15 de MEDELLIN VIVIENDA #54 CON UN AREA CONSTRUIDA INICIAL DE 20,70 M², UN AREA LIBRE DE 1,92 M², CON POSIBILIDAD DE CONSTRUCCION DE UN AREA CONSTRUIDA ADICIONAL DE 34,94 M², con coeficiente de 2,78% (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:

AREA PRIVADA
GUERRA DOS

CUADRADO
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392

Nro Matrícula: 01N-5265917

Página 2 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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 última página

181062, 001- 181062, Y 001- 181063. * ADQUIRIO: JAVIER ALVAREZ ALVAREZ, POR COMPRA DERECHO A FORTUNATO LEON TOBON GALLEG, SEGUN ESCRITURA 505 DEL 27 DE MARZO DE 1981, DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062, Y 001- 181063. * ADQUIRIO: FORTUNATO LEON TOBON GALLEG, POR COMPRA DERECHO A MARIA BLANCO SALAZAR DE GIL, SEGUN ESCRITURA 783 DEL 31 DE MARZO DE 1980, DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1980, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062 Y 001- 181063. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 4698 DEL 29 DE AGOSTO DE 1980, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EXPLOTACIONES DE CUARZO LTDA (EXCUARZO), MARIA ISABEL (MARIBEL) GLORIA INES, OSCAR SALAZAR PINEDA Y LAURA PINEDA DE SALAZAR, HICIERON ACLARACION Y RATIFICACION EN CUANTO A LINDEROS Y AREA, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062, Y 001- 181063. * ADQUIRIERON: OSCAR PELAEZ GALVIS, EXPLOTACIONES DE CUARZO LTDA (EXCUARZO), POR COMPRA DERECHOS A MARIA ISABEL (MARIBEL), OSCAR, GLORIA INES, SALAZAR PINEDA, Y LAURA PINEDA DE SALAZAR, SEGUN ESCRITURA 1262 DEL 10 DE MARZO DE 1980, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062 Y 001- 181063. * ADQUIRIO: LAURA PINEDA V DE SALAZAR, EN ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO DE JAVIER EUSEBIO SALAZAR PINEDA, SEGUN SENTENCIA DEL 28 DE MARZO DE 1979, DEL JUZGADO 8. CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN LOS FOLIOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062 Y 001- 181063. * ADQUIRIERON: BLANCA SALAZAR RESTREPO DE GIL, JAIRO SALAZAR RESTREPO, MARIO ALBERTO SALAZAR EMILIANI, OSCAR EUSEBIO SALAZAR PINEDA, MARIBEL (MARIA ISABEL) SALAZAR PINEDA DE ISAZA, GLORIA INES, JAVIER SALAZAR PINEDA, Y LAURA PINEDA DE SALAZAR, EN ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO DEL CAUSANTE EUSEBIO SALAZAR RAMIREZ, SEGUN SENTENCIA DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1977, DEL JUZGADO 1. CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE JULIO DE 1978, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061. 001- 181062 Y 001- 181063. * ADQUIRIO: FAJARDO VELEZ Y CIA LIMITADA POR COMPROVENTA PROINDIVISO CON DIEGO, RAUL FAJARDO MORENO Y HERNANDO VELEZ S., SEGUN ESCRITURA 6230 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1963, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 1964. EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062 Y 001- 181063. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1136 DEL 27 DE FEBRERO DE 1962, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1962, EN LOS FOLIOS RESPECTIVOS LOS SEÑORES ARIEL ESCOBAR LLANOS, HERNANDO VELEZ SANCHEZ, RAUL, Y DIEGO FAJARDO MORENO EFECTUARON DECLARACIONES ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062, Y 001- 181063, LAS CUALES SON HOY OBJETO DE ESTUDIO. * ADQUIRIERON: LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE DIEGO, RAUL FAJARDO MORENO, HERNANDO VELEZ SANCHEZ, ARIEL ESCOBAR LLANOS, EN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON SOCIEDAD DE INVERSIONES PROMOCIONES Y ARQUITECTURA LTDA SINPAR LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 8095 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1961, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE ENERO DE 1962, EN EL LIBRO 1. REPSECTIVO HOY FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001- 180021, 001- 181061, 001- 181062 Y 001- 181063. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. *PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6507 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1996, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO RESPECTIVO CONSTRUCTORA MIRADOR DEL VALLE LTDA, HIZO DECLARACIONES DE ENGLOBE, ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA INMOBILIARIA 001- 5117757; * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6270 DEL 28 DE OCTUBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392

Pagina 3 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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

NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO ENGLOBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001- 5202798/5202809, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210210 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6270 DEL 28 DE OCTUBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2002 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210210, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210230 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO; * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 828 DEL 24 DE FEBRERO DE 2004 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 2004 PARAGRAFO: POR ESCRITURA 828 DEL 24 DE FEBRERO DE 2004 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 2004 COLINAS DE CALASANZ S.A. FORMULO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5210230, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5225939 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 11758 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA, FORMULO RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-5227405, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001-5257660 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3222 DEL 15 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DE 2007 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA FORMULARON RELOTEO EN EL FOLIO 001-5257660, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001-5265803 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO COMPLEJO MSCPC.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 58 A # 85D - 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 58A #85D-15 VIVIENDA 54 MANZANA J #3 URBANIZACION COLINAS DE CALASANZ II ETAPA P-H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5265803

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-02-2007 Radicación: 2007-7543

Doc: ESCRITURA 1864 del 19-02-2007 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-05-2007 Radicación: 2007-20722

Doc: ESCRITURA 3222 del 15-03-2007 NOTARIA 15 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 DEL FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392

Nro Matrícula: 01N-5265917

Página 4 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

"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 003 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-53518

Doc: ESCRITURA 12343 del 26-09-2007 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$25,489,167

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA

A: ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA CC# 43434552 X

A: NARANJO GARCIA RUBEN DARIO CC# 70098299 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-53518

Doc: ESCRITURA 12343 del 26-09-2007 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,000

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. (HOY)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. (FIDEICOMISO LOTE COLINAS DE CALASANZ II ETAPA)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-53518

Doc: ESCRITURA 12343 del 26-09-2007 NOTARIA 15 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: ARBELAEZ LOPEZ BEATRIZ ELENA CC# 43434552 X

DE: NARANJO GARCIA RUBEN DARIO CC# 70098299 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-156 Fecha: 15-02-2008

CORREGIDA CABIDA. VALE. MEMG.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013

PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 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.

Certificado generado con el Pin No: 2409176700100768392

Nro Matrícula: 01N-5265917

Pagina 5 TURNO: 2024-200025

Impreso el 17 de Septiembre de 2024 a las 11:55:48 AM

**"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

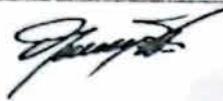
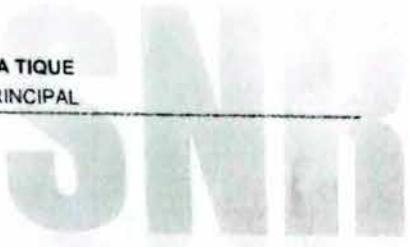
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-200025 FECHA: 17-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE
REGISTRADORA PRINCIPAL

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