



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1037577144

| RESUMEN EJECUTIVO | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-----------------------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | JUAN CAMILO GAVIRIA RESTREPO | | FECHA VISITA | 02/12/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1037577144 | | FECHA INFORME | 04/12/2024 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 96C # 50A - 280 INT. 0308 | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 | | EDAD (AÑOS) | 10 años |
| BARRIO | Altos de Calasanz | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Medellín | | OCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Antioquia | | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Hipotecario | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | |
| VALUADOR | JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1128461299 | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | URREGO ORTIZ CLAUDIA MILENA | | | | |
| NUM. | 1882 EscrituraDe | NOTARIA | DECIMA | FECHA | 18/07/2024 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Medellin | | DEPTO | Antioquia | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 050010007609700010092901030008 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin Información | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO P.H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 236000 | VRxM2 | 4755.19 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.307% | | | | |

| | |
|-------------|---|
| M. INMOB. | Nº |
| 01N-5377836 | APARTAMENTO 308 NIVEL 9 EDIFICIO 1 ETAPA 1 TORRE1 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Popular, se encuentran cercano a mirador de Calsanz, y a Santana Mall..

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 50A y gira en Carrera 96c 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. |

| DEPENDENCIAS | | | |
|--------------|----------|-----------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 |
| Zropa | 1 | BServ | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 |
| Garajes | | Exclusivo | NO |
| Cubierto | NO | Privado | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO |

| DOTACIÓN COMUNAL | | | |
|------------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No |
| Gar.Visit. | Si | Ginmnasio | No |
| Porteria | Si | Tanque | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si |
| Aire | No | Teatrino | No |
| | | Acensores | Si |
| | | JardinInfantil | No |
| | | Golfito | No |
| | | BombaEyectora | No |
| | | Cancha | Si |
| | | Citofono | No |
| | | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 252,261,448

VALOR ASEGURABLE \$ COP 252,261,448

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ

Perito Actuante

C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-12-04 17:08:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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 | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 304 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 048 de 2014

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 53.50 |
| AREA PRIVADA | M2 | 49.63 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|-------------|
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 136.240.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 49.63 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 49.63 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 96C # 50A - 280 INT. 0308 | Altos de Calasanz | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 805, fecha: 03/04/2014, Notaría: 26 y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | No hay | mas de 500 |
| Asistencial | No hay | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | mas de 500 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

| | | |
|---------------------|---------------|-----------------|
| Amoblamiento Urbano | | |
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |
| Impacto Ambiental | | |
| Aire: | Basura: | Ruido: |
| NO | NO | NO |
| | | Cond.seguridad: |
| | | NO |
| | | Aguas servidas: |
| | | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 13 |
| N° de Sótanos | 6 |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 90 |
| Estructura | Mixto |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | Interior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2014 |

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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acd94f3b8

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|------------------|-------------|---|--------|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada | Apartamento | 49.63 | M2 | \$5,082,842.00 | 100.00% | \$252,261,448.46 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$252,261,448 |
| Valor en letras | | Doscientos cincuenta y dos millones doscientos sesenta y un mil cuatrocientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos | | | | |
| TOTAL COMERCIAL | | | | | \$252,261,448 | |
| OFERTA Y DEMANDA | | | | | | |

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | Se evidencia construcción de proyectos sometidos a Propiedad Horizontal en zonas circundantes. |

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil. En el conjunto existen garajes como se puede observar en el registro fotográfico, pero no contamos con información de que tipología son, privados, comunales o comunes, exclusivos. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: 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: 805, Fecha escritura: 03/04/2014, Notaría escritura: 26, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 236000, Total unidades: 304, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 6, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, paredes y cubierta en pañete pintura, baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en vidrio templado, cocina integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera, zona de ropas con 2 niveles de cerámica en muro, calentador de agua caliente a gas. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: aacd94f3b8

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---------------------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | CLL 54 # 86 - 24 | 8 | \$245,000,000 | 0.95 | \$232,750,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,750,000.00 | 604 4449898 |
| 2 | CLL 54 # 86 - 24 | 12 | \$250,000,000 | 0.95 | \$237,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,797,979.80 | 315 5652446 |
| 3 | CLL 53D # 87 - 15 | 18 | \$255,000,000 | 0.95 | \$242,250,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,943,877.55 | 604 4449898 |
| 4 | CR 96 C 50A - 280 - MONTEPRAISO | 1 | \$320,000,000 | 0.95 | \$304,000,000 | 1 | \$26,000,000 | 0 | \$ | \$5,346,153.85 | 6044034806 |
| 5 | CR 96 C 50A - 280 - MONTEPRAISO | 9 | \$300,000,000 | 0.95 | \$285,000,000 | 1 | \$26,000,000 | 0 | \$ | \$4,980,769.23 | 3012846197 |
| 6 | CR 96 C 50A - 280 - MONTEPRAISO | 1 | \$330,000,000 | 0.95 | \$313,500,000 | 1 | \$26,000,000 | 0 | \$ | \$5,528,846.15 | 3007188455 |
| Del inmueble | | 3 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 10 | 55 | 49 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,750,000.00 |
| 2 | 10 | 56 | 49.50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,797,979.80 |
| 3 | 10 | 55 | 49 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,943,877.55 |
| 4 | 10 | 56 | 52 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,346,153.85 |
| 5 | 10 | 56 | 52 | 1.0 | 1.0 | 1.03 | 1.0 | 1.0 | 1.03 | \$5,130,192.31 |
| 6 | 10 | 56 | 52 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$5,528,846.15 |
| 10 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$5,082,841.61 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$310,398.54 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.11% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$5,393,240.15 | TOTAL | \$267,666,508.71 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,772,443.07 | TOTAL | \$236,856,349.50 |
| VALOR TOTAL | \$252,261,448.46 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191315973>
- 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-medellin/8207588>
- 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191711068>
- 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-calasanz-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12116-M5218178>
- 6.-<https://www.facebook.com/groups/CasasInmueblesVentaArriendoMedellin/posts/1973759953143381/>

DIRECCIÓN:
CARRERA 96C # 50A - 280 INT. 0308 | Altos de Calasanz |
Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.270092985244303
Longitud:-75.60563721020313

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16´ 12.3348´´
Longitud:75° 36´ 20.2932´´

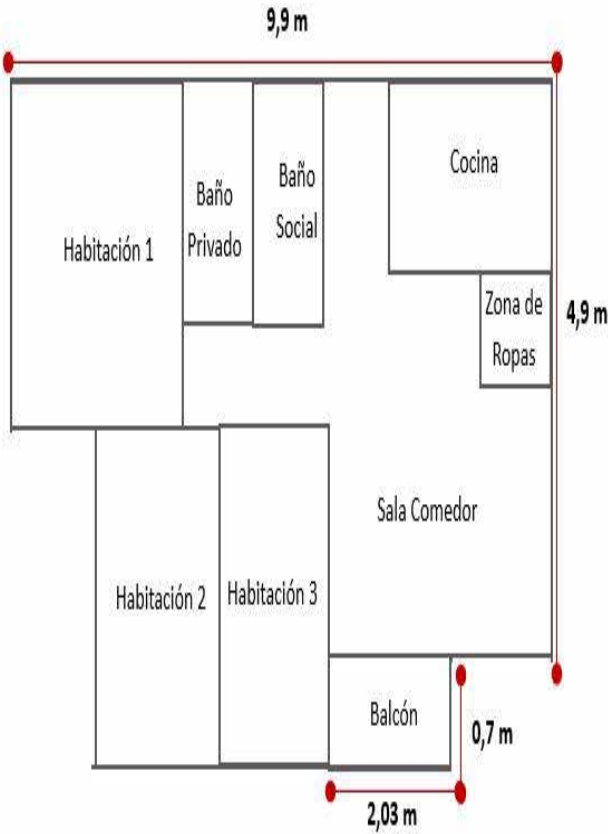


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CARRERA 96C 50A-280 "UNIDAD
RESIDENCIAL MONTEPARAISO P.H.

AP: 49,63 m2
AC: 53,50 m2



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



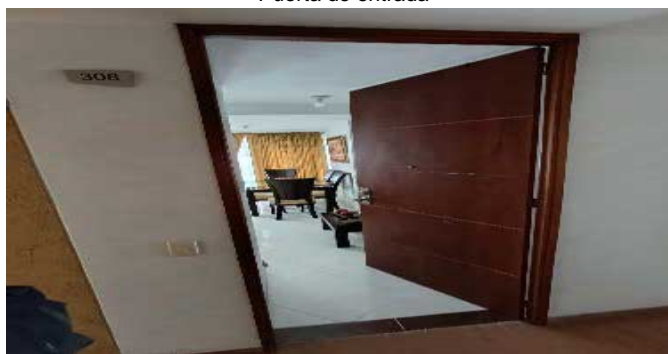
Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



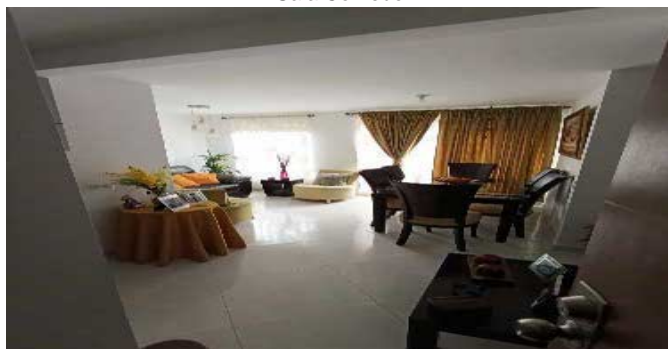
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



FOTOS General

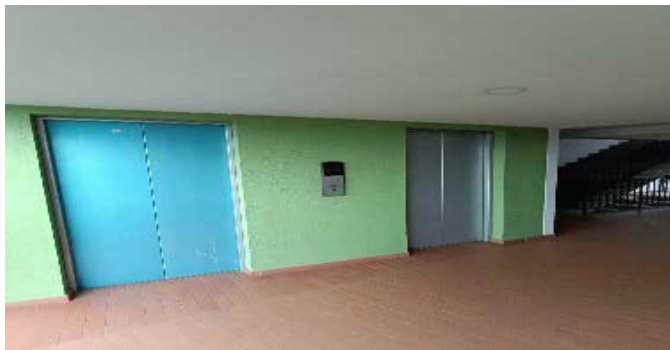
Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



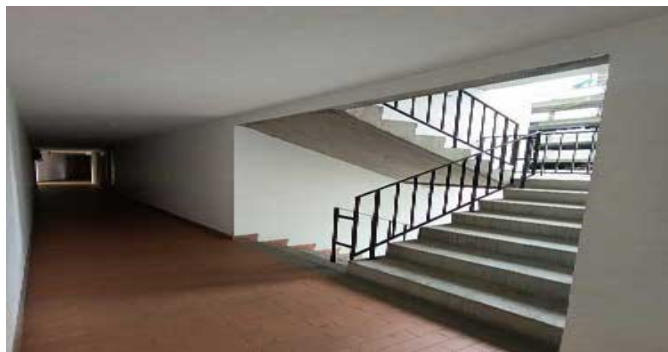
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

(A). APARTAMENTO 0308: Situado en el nivel nueve (9), del EDIFICIO UNO DE APARTAMENTOS de UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA UNO (1), TORRE 1, Carrera 96C N°50A-280 de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre de 2,40 metros, un área construida metro aproximada de 53.50 metros cuadrados y un área privada aproximada de 49.63 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 22 y 1 punto de partida del plano No. 09. --- MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5377836 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA NORTE. --- CÓDIGO CATASTRAL: AAB0091YXLE----- DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 2) CARRERA 96C # 50A - 280 INT. 0308 (DIRECCION CATASTRAL). -----

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507 Nro Matrícula: 01N-5377836
Pagina 1 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 10-04-2014 RADICACIÓN: 2014-16027 CON: ESCRITURA DE: 09-04-2014
CODIGO CATASTRAL: AAB0091YXLECOD CATASTRAL ANT: 050010007609700010092901030008
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 308 NIVEL 9 EDIFICIO 1 ETAPA 1 TORRE1 CON AREA DE 53.50 M2 Y UN AREA PRIVADA APROXIMADA DE 49.63 M2 CON COEFICIENTE DE 0.307% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.805 DE FECHA 03-04-2014 EN NOTARIA VEINTISEIS DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: acdd94f3b8

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1037577144



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507

Nro Matrícula: 01N-5377836

Pagina 1 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-04-2014 RADICACIÓN: 2014-16027 CON: ESCRITURA DE: 09-04-2014

CODIGO CATASTRAL: **AAB0091YXLE**COD CATASTRAL ANT: 050010007609700010092901030008

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 308 NIVEL 9 EDIFICIO 1 ETAPA 1 TORRE1 CON AREA DE 53.50 M2 Y UN AREA PRIVADA APROXIMADA DE 49.63 M2 CON COEFICIENTE DE 0.307% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.805 DE FECHA 03-04-2014 EN NOTARIA VEINTISEIS 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO MONTEPARAISO, EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCTORA MONTEPARAISO S.A.S, SEGUN ESCRITURA 1251 DEL 15 DE ABRIL DE 2013, NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE ABRIL DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5349330. ADQUIRIO: CONSTRUCTORA MONTEPARAISO S.A.S. POR COMPRA A INDUSTRIA DE CERVEZAS Y BEBIDAS S.A.S. SEGUN ESCRITURA 553 DEL 20 DE FEBRERO DE 2013, DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5349330. *ADQUIRIO: INDUSTRIA DE CERVEZAS Y BEBIDAS S.A.S. POR COMPRA A CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A. SEGUN ESCRITURA 4247 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2012, NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5349330.

*PARAGRAFO: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A. HIZO DECLARACIONES DE LOTE, MEDIANTE ESCRITURA 3602 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2012, NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 01N-5290799, DANDO ORIGEN A LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 01N-5349328 A LA 01N-5349334. EL CUAL UNO DE ELLOS ES HOY OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.*ADQUIRIO:CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A., EL PREDIO OBJETO DE LOTE, EN DOS PORCIONES O LOTES, POR COMPRA A INVERSIONES LOS PISQUINES S.A. EN LIQUIDACION (ANTES LTDA Y CIA. S. EN C.), SEGUN ESCRITURA NUMERO 3544 DEL 27 DE JUNIO DE 2008 DE LA NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE OCTUBRE DE 2008, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5100008 Y 01N-5100019. *ADQUIRIO: INVERSIONES LOS PISQUINES LTDA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE, POR COMPRA A CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1078 DEL 30 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1995, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5100008 Y 01N-5100019. *ADQUIRIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA EN LIQUIDACION, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA., SEGUN ESCRITURA NUMERO 1078 DEL 30 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1995, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5100008 Y 01N-5100019. *ADQUIRIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA., POR COMPRA MITAD A OBRAS DE INGENIERIA LTDA., SEGUN ESCRITURA NUMERO 3579 DEL 19 DE JUNIO DE 1989 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1989, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5013919. *ADQUIRIO: CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA, POR COMPRA 50% A OBRAS DE INGENIERIA LTDA. -SUCURSAL MEDELLIN-, SEGUN ESCRITURA NUMERO 3573 DEL 19 DE JUNIO DE 1989 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1989, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5013919, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS.

**PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 1078 DEL 30 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1995, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5013919, 01N-5030620 Y 01N-5099539, CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA EN LIQUIDACION Y CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA., REALIZARON DECLARACIONES DE ENGLOBE, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5099630.

**PARAGRAFO: POR LA MISMA ESCRITURA NUMERO 1078 DEL 30 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1995, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5099630, CONSTRUCTORA MONSERRATE EN LIQUIDACION Y CONSTRUCTORA DE OBRAS LTDA., REALIZARON DECLARACIONES DE LOTE, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LAS MATRICULAS NUMERO 01N-5100008 Y 01N-5100019.



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507

Nro Matrícula: 01N-5377836

Pagina 2 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 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

****PARAGRAFO:** POR ESCRITURA NUMERO 3363 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA ONCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 2008, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5100008 Y 01N-5100019, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A., REALIZO DECLARACIONES DE ENGLOBE, ORIGINANDO LA MATRICULA NUMERO 01N-5290594. ****PARAGRAFO:** POR ESCRITURA NUMERO 3363 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA ONCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5290594, CONSTRUCTORA MONSERRATE, REALIZO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO, ORIGINANDO ENTRE OTRAS LA MATRICULA NUMERO 01N-5290799, HOY OBJETO DE LOTE. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (10-04-2014).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo: Predio: URBANO

2) CARRERA 96C # 50A - 280 INT. 0308 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 96C 50A-280 "UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO P.H." APARTAMENTO 308 NIVEL 9 EDIFICIO 1 ETAPA 1 TORRE1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5349330

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-2013 Radicación: 2013-40343

Doc: ESCRITURA 3275 del 29-08-2013 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO INICIAL APROBADO \$684.000.000

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA FIDEICOMISO MONTEPARAISO

X NIT:830.053.812-2

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT:890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-04-2014 Radicación: 2014-16027

Doc: ESCRITURA 805 del 03-04-2014 NOTARIA VEINTISEIS 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO MONTEPARAISO

X NIT.890.942.766.4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-45694

Doc: ESCRITURA 1689 del 12-06-2014 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,617,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ANT-1 ESCRITURA NR-3275 DE 29-08-2013 NOT-6 MEDELLIN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT-890903938-8

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO MONTEPARAISO NIT-830053212-2



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507

Nro Matrícula: 01N-5377836

Pagina 3 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 PM

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

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-45694

Doc: ESCRITURA 1689 del 12-06-2014 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$81,190,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO MONTEPARAISO NIT-830053212-2

A: ESTRADA POSADA ALEJANDRA MARIA

CC# 1128268291 X

A: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-45694

Doc: ESCRITURA 1689 del 12-06-2014 NOTARIA VEINTISEIS 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: ESTRADA POSADA ALEJANDRA MARIA

CC# 1128268291 X

DE: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353 X

A: A SUS HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-01-2015 Radicación: 2015-3542

Doc: ESCRITURA 4482 del 24-12-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE INTEGRA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL INICIAL EL LOTE B, ETAPA DE PARQUEADEROS LEVANTADA SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5349329, MODIFICA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766-4

DE: UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL

(PERSONA JURIDICA)

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-09-2015 Radicación: 2015-42656

Doc: ESCRITURA 2887 del 22-08-2015 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE INCLUYE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADICION LA TORRE II ETAPA II LEVANTADA SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5349328, MODIFICA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ANTES CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.

NIT. 890.942.766-4

DE: UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL

(PERSONA JURIDICA)

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-09-2015 Radicación: 2015-42656



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507

Nro Matrícula: 01N-5377836

Pagina 4 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 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 2887 del 22-08-2015 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y REFORMA A LOS ARTICULOS 3 Y 129 CAPITULOS I Y XIV DEL R.P.H. EN CUANTO A QUE REVISOR FISCAL PODRA SER PROPIETARIO O TENEDOR DE BIENES PRIVADOS EN EL EDIFICIO O CONJUNTO, LA URBANIZACION QUEDA AGOTADA Y TODOS LOS COEFICIENTES SON DEFINITIVOS.

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

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ANTES CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.

NIT. 890.942.766-4

DE: UNIDAD RESIDENCIAL MONTEPARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL

(PERSONA JURIDICA)

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-10-2020 Radicación: 2020-30498

Doc: ESCRITURA 4960 del 01-10-2020 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ESTRADA POSADA ALEJANDRA MARIA

CC# 1128268291 X

DE: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-16444

Doc: ESCRITURA 452 del 26-03-2021 NOTARIA NOVENA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$75,274,000

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

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

DE: ESTRADA POSADA ALEJANDRA MARIA

CC# 1128268291

DE: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353

A: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-32259

Doc: ESCRITURA 1759 del 01-07-2021 NOTARIA SEGUNDA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO POR LA SUMA DE \$60.000.000

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

DE: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA "

NIT.860003020-1

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-11-2023 Radicación: 2023-49685

Doc: ESCRITURA 2649 del 14-11-2023 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$215,520,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507

Nro Matrícula: 01N-5377836

Pagina 5 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 PM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353

A: RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VISTA HABI

X NIT: 901.068.287-8

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-53028

Doc: CERTIFICADO 1614 del 13-12-2023 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA,
MEDIANTE ESCRITURA 2434 DEL 06/12/2023 DE LA NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.

NIT.860.003.020-1

A: VALLEJO BETANCUR JULIAN ESTEBAN

CC# 71295353

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-08-2024 Radicación: 2024-30886

Doc: ESCRITURA 1882 del 18-07-2024 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$243,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "VISTA HABI"

NIT: 901.068.287-8

A: URREGO ORTIZ CLAUDIA MILENA

CC# 43606444 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

| | | | |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2018-3196 | Fecha: 13-10-2018 |
| SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 2 | Radicación: | Fecha: 11-06-2022 |
| SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R. | | | |
| Anotación Nro: 0 | Nro corrección: 3 | Radicación: C2023-3449 | Fecha: 06-12-2023 |
| CORRIGE AREA Y COEFICIENTE SEGUN REFORMA, VALE. MAYE. | | | |
| Anotación Nro: 6 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2015-2987 | Fecha: 28-10-2015 |
| CORREGIDO NIT DEL OTORGANTE EN LA ESCRITURA. VALE. PAGD. | | | |
| Anotación Nro: 7 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2015-2987 | Fecha: 28-10-2015 |
| CORREGIDO NIT DEL OTORGANTE EN LA ESCRITURA. VALE. PAGD. | | | |
| Anotación Nro: 8 | Nro corrección: 1 | Radicación: C2015-2987 | Fecha: 28-10-2015 |
| CORREGIDO NIT DEL OTORGANTE EN LA ESCRITURA. VALE. PAGD. | | | |



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

Certificado generado con el Pin No: 2411267107104583507 Nro Matrícula: 01N-5377836
Pagina 6 TURNO: 2024-252363

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 12:32:21 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
Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2024-2413 Fecha: 29-08-2024

CORRIGE PARTE VENDEDORA,ART 59 LEY 1579/2012,VALE. MAYE.

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 2 Radicación: C2024-2415 Fecha: 29-08-2024
CORRIGE PARTE VENDEDORA,ART 59 LEY 1579/2012,VALE.MAYE.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-252363 FECHA: 26-11-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE (SNR)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Firmado electrónicamente en Bogotá, D.C., el 26 de Noviembre de 2024.



PIN de Validación: b0c20ac7



<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: b0c20ac7



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: b0c20ac7



PIN DE VALIDACIÓN

b0c20ac7

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

27 noviembre 2024

Comercio

LOS ROSALES CONS INM

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•9801

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

16037547261598674828978550314104722

Comisión

\$0,00 más IVA


GMF

Exento





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1037577144 |
| | Hash documento: | acdd94f3b8 |
| | Fecha creación: | 2024-12-04 15:37:16 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</p> <p>Documento: 1128461299</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 596820</p> |  |
| <p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.250.57.140 2024-12-04 17:08:00</p> | |



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

