



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA -1061654868

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEIDY JOHANA HENAO BALLESTEROS
NIT / C.C CLIENTE	1061654868
DIRECCIÓN	CALLE 84 58-50 URB VILLASOL PISO 10 AP 1018 T 3 ET 3
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Viviendas del Sur
CIUDAD	Itagüi
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/12/2024
FECHA INFORME	05/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HENAO BALLESTEROS EDWIN GILBERTO				
NUM.	8491 Escritura De	NOTARIA	15	FECHA	17/07/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	053600100006200770001901100668				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información				
NOMBRE DEL CO N JUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION VILLASOL PH				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	275000	VRxM2	5413.39
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.257%				

M. INMOB.	N°
001-1144568	PISO 10 APTO 1018

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Popular, se encuentra cercano de Supermercado Merca Villas, Cancha sintética la 58 y viviendas del sur e I.E. Benedikta Zur..  
Al inmueble se llega así: Se toma la Carre 58 y gira en Calle 84 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,133,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 256,133,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez Gonzalez  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-03 16:19:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	720
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 09 diciembre 05 de 2023

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.70
AREA PRIVADA	M2	50.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	62.348.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 84 58-50 URB VILLASOL PISO 10 AP 1018 T 3 ET 3 | Viviendas del Sur | Itagüi | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2255, fecha: 08/07/2013, Notaría: 20 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	0-100
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: 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	19
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

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.

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

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: c94b7aa8cc

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	50.80	M2	\$5,042,000.00	100.00%	\$256,133,600.00
TOTALES					100%	\$256,133,600
Valor en letras			Doscientos cincuenta y seis millones ciento treinta y tres mil seiscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$256,133,600

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:	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.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.

**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: 2255, Fecha escritura: 08/07/2013, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 275000, Total unidades: 720, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 19, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes Con Estuco y Pintura, Cielo raso en Draywall, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con división en vidrio templado, Cocina integral con extractor y horno, mesón en marmol, barra americana, y muebles en madera 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 Avalúo Sign. Hash: c94b7aa8cc

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 84 58-50	19	\$295,000,000	0.97	\$286,150,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$5,121,062.99	3146973739
2	CALLE 84 58-50	16	\$305,000,000	0.97	\$295,850,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$5,189,423.08	4484667
3	Cra. 58 #14 - 06	12	\$285,000,000	0.97	\$276,450,000	1	\$26,000,000	0	\$	\$4,816,346.15	3014733249
Del inmueble		10		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	55	50.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,121,062.99
2	11	57	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,189,423.08
3	10		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,816,346.15
	11 años									
									PROMEDIO	\$5,042,277.41
									DESV. STANDAR	\$198,625.21
									COEF. VARIACION	3.94%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,240,902.62	TOTAL	\$266,237,853.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,843,652.19	TOTAL	\$246,057,531.46
VALOR TOTAL	\$256,133,600.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-147536186-vendo-apartamento-en-Itagui-viviendas-del-sur-urb-villa-sol\\_-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=2c18813a-5f32-4042-a36f-8e446aa97182](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-147536186-vendo-apartamento-en-Itagui-viviendas-del-sur-urb-villa-sol_-_JM#polycard_client=search_nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=2c18813a-5f32-4042-a36f-8e446aa97182)
- 2-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-Itagui.0190ccea-6441-7466-9921-cedcc49ff188>
- 3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1509577625-vendo-apartamento-en-Itagui-urb-villa-luna-j2\\_-\\_JM#polycard\\_client=search\\_nordic&position=88&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=2c18813a-5f32-4042-a36f-8e446aa97182](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1509577625-vendo-apartamento-en-Itagui-urb-villa-luna-j2_-_JM#polycard_client=search_nordic&position=88&search_layout=grid&type=item&tracking_id=2c18813a-5f32-4042-a36f-8e446aa97182)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 84 58-50 URB VILLASOL PISO 10 AP 1018 T 3 ET 3 |  
Viviendas del Sur | Itagüi | Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.194548329504527

Longitud:-75.59910571001093

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 11´ 40.3728´´

Longitud:75° 35´ 56.7816´´

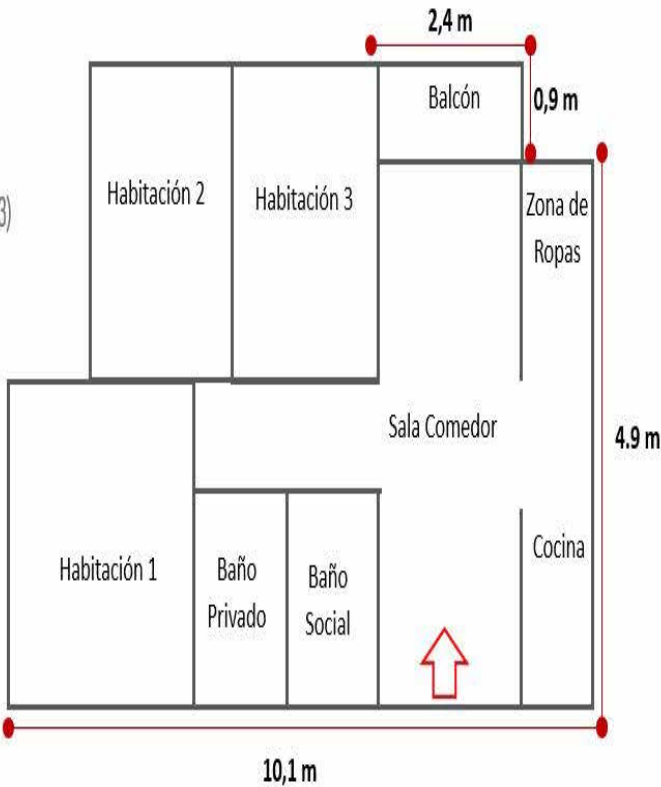


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 84 58-50  
URBANIZACION VILLASOL  
PISO 10 APARTAMENTO 1018 TORRE 3 (ETAPA 3)

AP: 50,80 m2  
AC: 54,70 m2





FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



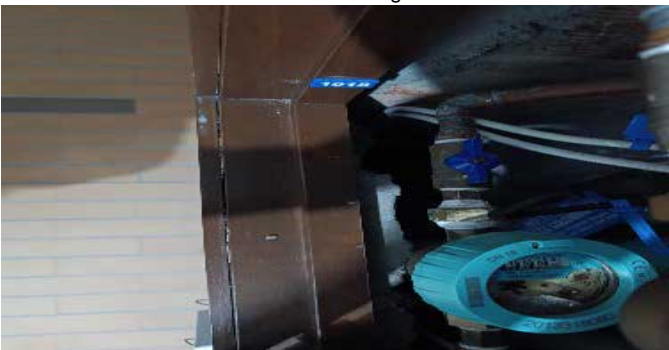
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: c94b7aa8cc

## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



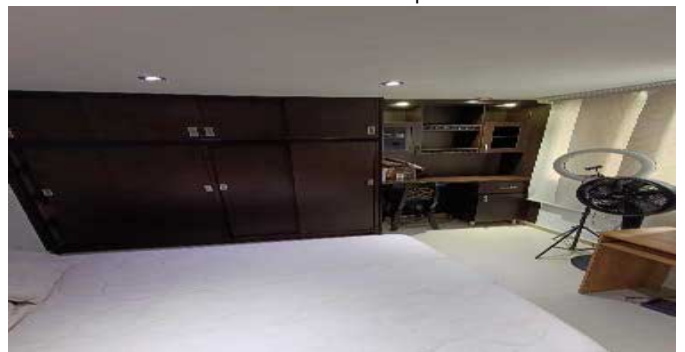
Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Closet hab. Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ





## FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ





## FOTOS General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



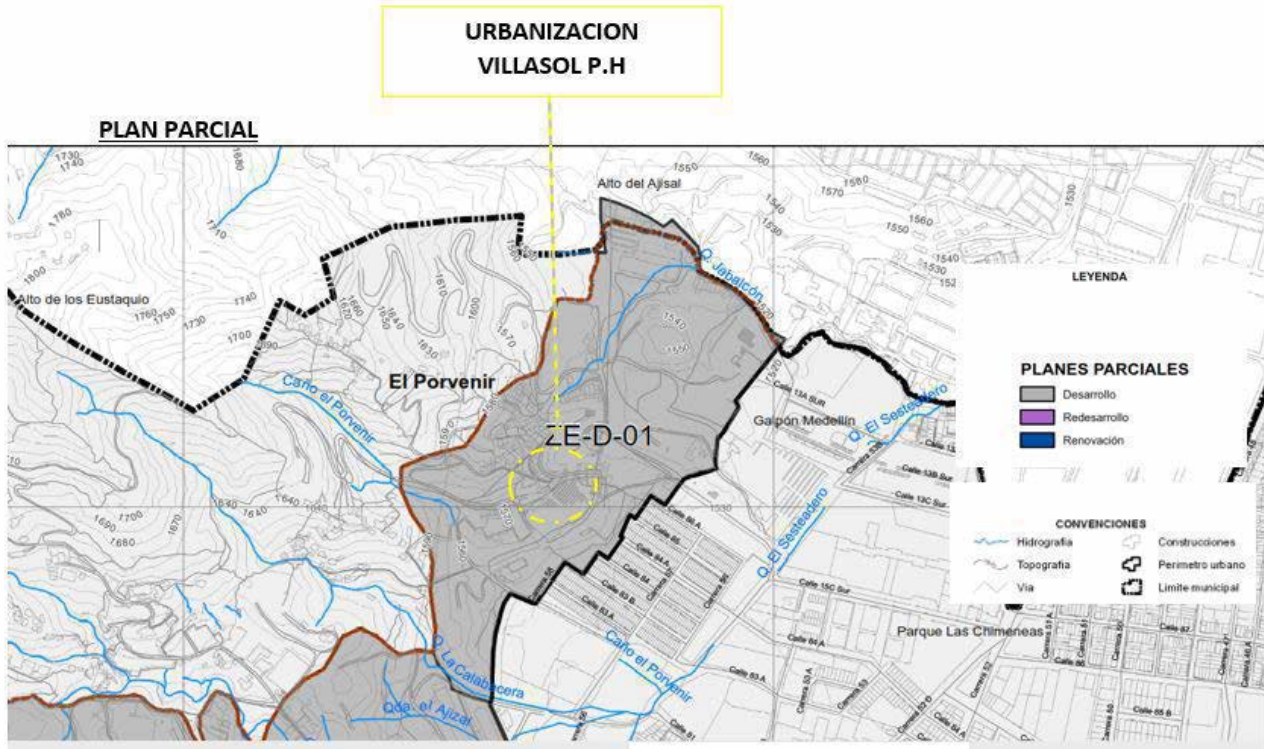
Otras Zonas Sociales-CJ



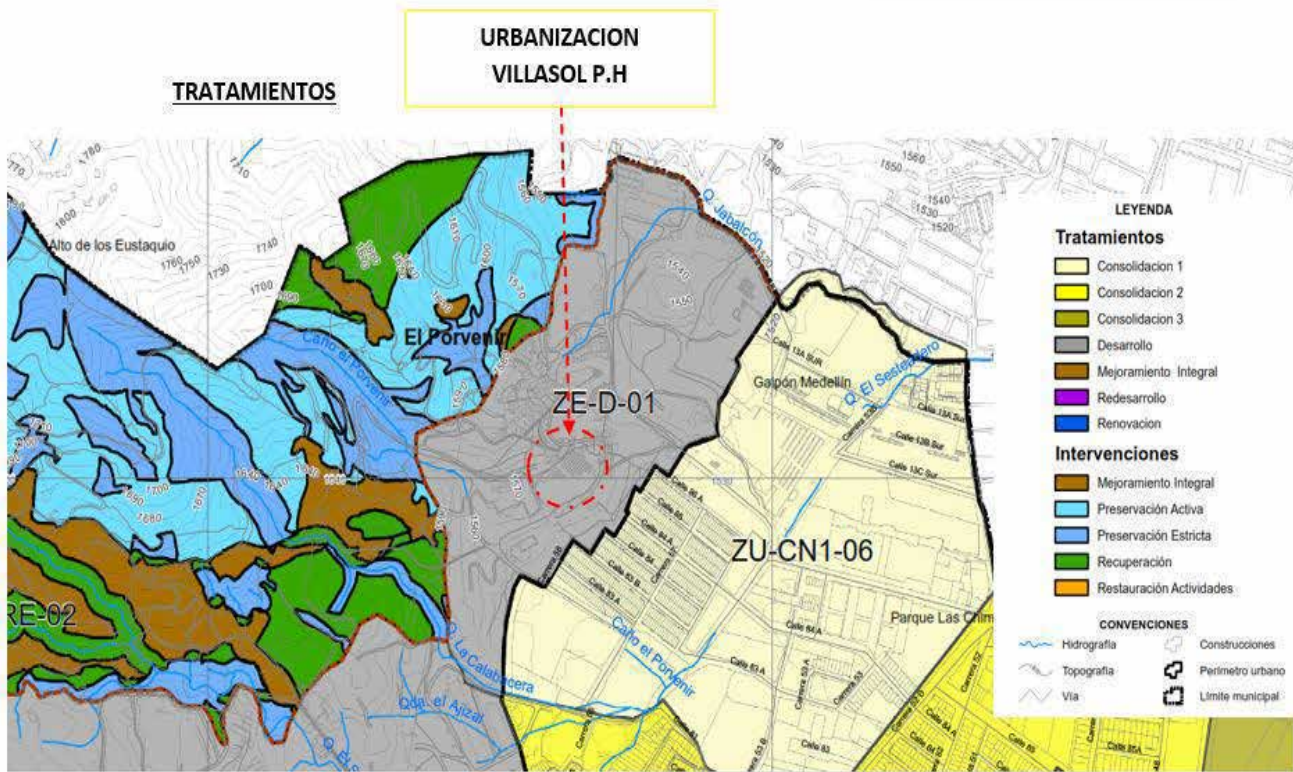


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Planeamiento Local

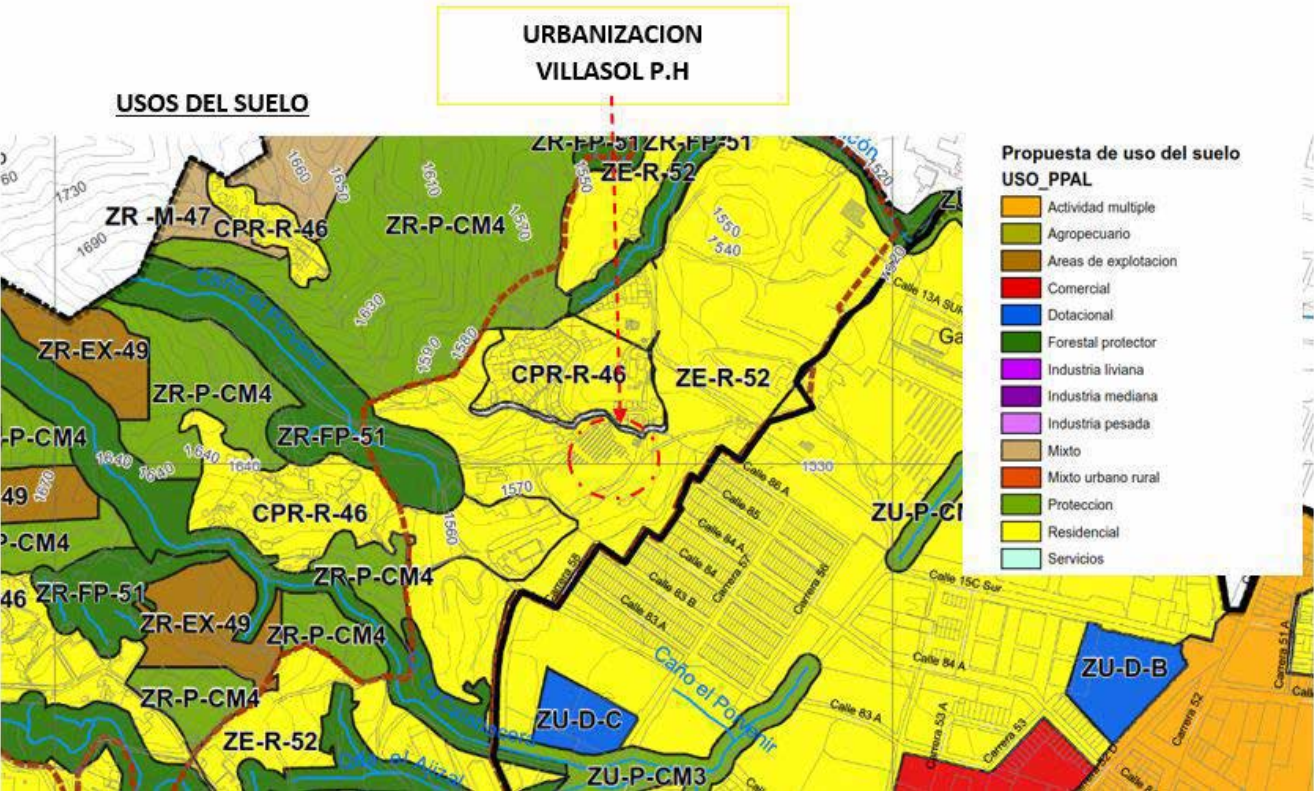


## Plano Uso de suelo-actividad

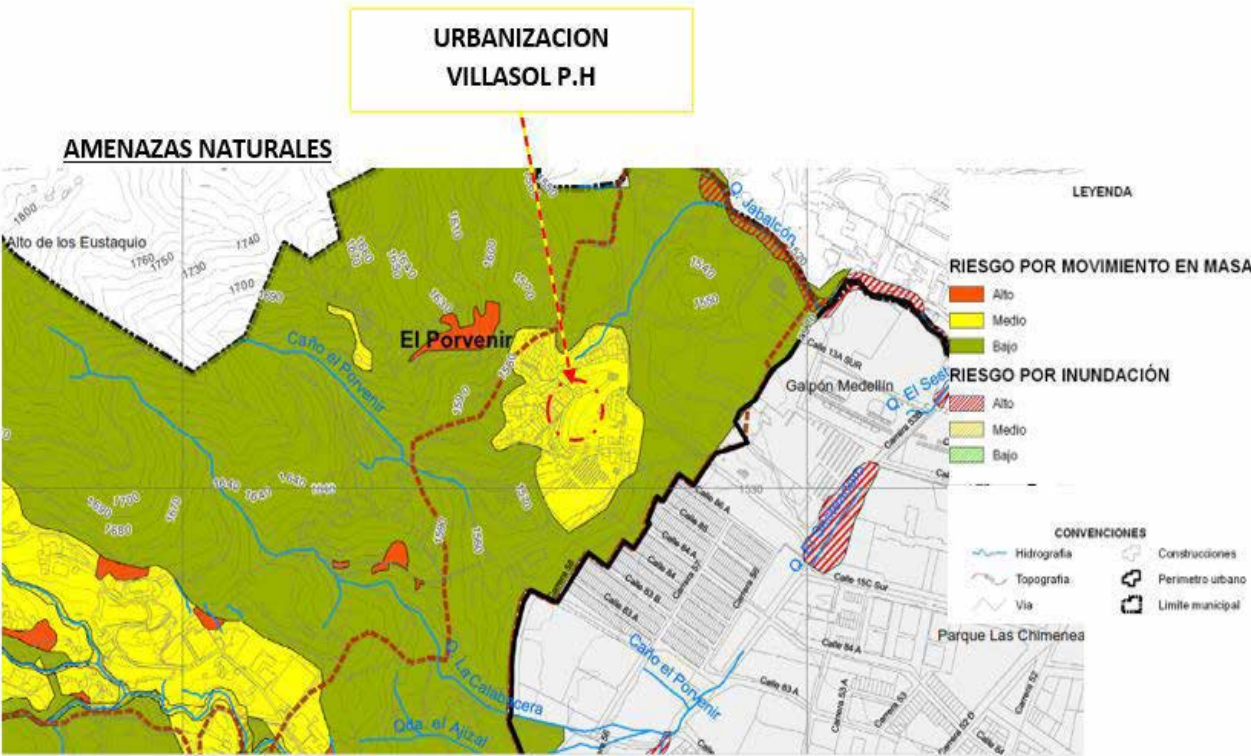




Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos





Areas o Documentos

**APARTAMENTO NRO. 1018:** Inmueble destinado a vivienda, ubicado en el piso 10 de la Torre 3 (Etapa 3) Unidad 2, de la URBANIZACION VILLASOL PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Municipio de Itagui, con una altura aproximada de 2.20 metros y una altura aproximada de 2.10 metros a vigas profundas, un área construida aproximada de 54.70 metros cuadrados, y un área privada cubierta/de 50.80 metros cuadrados. Sus linderos generales son los siguientes linderos: por el Suroriente, en parte con buitrón, en parte muros estructurales, en parte con muros comunes, en parte con ventanas y en parte, con pasamanos, que forman fachada del edificio; Por el Suroccidente, con muro estructural que lo separa del apartamento 1017; Por el Noroccidente, en parte con muros estructurales que lo separan de zonas comunes, en parte con muros comunes que lo separan de buitrón y en parte, con puerta de acceso; Por el Nororiente, con muro estructural que lo separa de zona común; Por Debajo, con losa que lo separa del piso 9; Por Encima, con losa que lo separa del piso 11.

**FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-1144568, DE LA OFICINA**

República de Colombia

Ministerio de Justicia

Superintendencia de Notariado y Registro

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706 Nro Matricula: 001-1144568

Pagina 1 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-08-2013 RADICACIÓN: 2013-50149 CON: ESCRITURA DE: 24-07-2013

CODIGO CATASTRAL: 053600100006200770001901100668COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 10 APARTAMENTO 1018 TORRE 3 (ETAPA 3) CON AREA DE 50.80 M2 AREA PRIVADA CUBIERTA APROXIMADA CON COEFICIENTE DE 0.257% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2255 DE FECHA 08-07-2013 EN NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**



## 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 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA -1061654868



PIN de Validación: a8b90a8b



<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: a8b90a8b



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



## 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](mailto: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: a8b90a8b



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8b90a8b**

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 Noviembre 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 -1061654868 M.I.: 001-1144568





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matrícula: 001-1144568

Pagina 1 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-08-2013 RADICACIÓN: 2013-50149 CON: ESCRITURA DE: 24-07-2013

CODIGO CATASTRAL: 053600100006200770001901100668 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 10 APARTAMENTO 1018 TORRE 3 (ETAPA 3) CON AREA DE 50.80 M2 AREA PRIVADA CUBIERTA APROXIMADA CON COEFICIENTE DE 0.257%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2255 DE FECHA

08-07-2013 EN NOTARIA VEINTE 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 : %

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S. EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: POR ESCRITURA 1854 DEL 21-06-2012 NOTARIA 20 DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR, A: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S., REGISTRADA EL DIA 04-07-2012 EN LA MATRICULA 001-1083016. ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR EL BIEN OBJETO DE ENGLOBE Y A LA VEZ DE LOTE EN 14 LOTES CON MATRICULAS 001-24108-109672-54943-523853/854-561770-14531-18637-561769-57137-825028-537332-394955 Y 414335 ASI: LOS 14 PREDIOS POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA: HERNAN DARIO DEL N/O JESUS Y SOFIA VALLEJO DE LEMA Y ANGELA VELEZ DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO, OSCAR JAIME LEMA TAPIAS Y JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 3406 DEL 30-09-2009-DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-08-2010. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2178 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN EL FOLIO 001-24108, ADQUIRIERON: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR, JUAN ALBERTO Y HERNAN LEMA TAPIAS, Y SOFIA VALLEJO DE LEMA, ANGELA VELEZ DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO LA TOTALIDAD DEL BIEN POR COMPRA A: LEMA DAVILA Y CIA. LTDA. (DISUELTA), SEGUN ESCRITURA 4615 DEL 31-07-1989 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-10-1989 EN EL FOLIO 001-24108 Y 109672, ACLARADA POR ESCRITURA 7141 DEL 17-12-1991 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, Y REGISTRADA EL 05-03-1992 EN CUANTO A LA PROPORCION QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO Y ACLARADA NUEVAMENTE SEGUN ESCRITURA 2643 DEL 25-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO A NOMBRE E IDENTIFICACION DE UNOS ADQUIRIENTES. ADQUIRIO: AMPARO GONZALEZ HENAO OTROS DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A: SOFIA VALLEJO DE LEMA, HERNAN DARIO, OSCAR JAIME, JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS Y ANGELA VELEZ DE LEMA, SEGUN ESCRITURA 3660 DEL 28-11-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09-01-2009 EN EL FOLIO 001-54943. ADQUIRIERON: ANGELA VELEZ DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO, SOFIA VALLEJO DE LEMA, Y JUAN ALBERTO, OSCAR JAIME, JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS OTROS DERECHOS POR COMPRA A: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2499 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-10-2004 EN EL FOLIO 001-54943. ADQUIRIO: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS, LA TOTALIDAD DEL BIEN POR COMPRA A: ABRAHAM ANTONIO URIBE TANGARIFE SEGUN ESCRITURA 31 DEL 11-01-1974 DE NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 01-02-1974 EN EL FOLIO 001-54943, Y ACLARADA POR ESCRITURA 2497 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DEL COMPRADOR. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS, OTRO DERECHO POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2178 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN EL FOLIO 001-523854. ADQUIRIERON: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR, JUAN ALBERTO Y HERNAN LEMA TAPIAS Y SOFIA VALLEJO DE LEMA, ANGELA VELEZ DE LEMA, Y AMPARO GONZALEZ HENAO LA TOTALIDAD DEL BIEN POR COMPRA A: LEMA DAVILA Y CIA. LTDA. (DISUELTA), SEGUN ESCRITURA 4615 DEL 31-07-1989 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-10-1989 EN EL FOLIO 001-523853 Y 523854, ACLARADA POR ESCRITURA 7141 DEL 17-12-1991 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO A LA PROPORCION QUE LE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO (12.50% CADA UNO), Y ACLARADA NUEVAMENTE POR ESCRITURA 2643 DEL 25-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO AL NOMBRE E IDENTIFICACION DE UNOS ADQUIRIENTES.





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matrícula: 001-1144568

Pagina 2 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 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

ADQUIRIO: AMPARO GONZALEZ HENAO UN DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR JAIME Y HERNAN DARIO LEMA TAPIAS Y ANGELA VELEZ DE LEMA Y SOFIA VALLEJO DE LEMA SEGUN ESCRITURA 3661 DEL 28-11-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09-01-2009 EN EL FOLIO 001-561770. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS, EL DERECHO DEL 14% POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2176 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN EL FOLIO 001-561770. ADQUIRIERON: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR JAIME Y JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS Y SOFIA VALLEJO DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO Y ANGELA VELEZ DE LEMA LOS DERECHOS POR COMPRA A: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2498 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-11-2004 EN EL FOLIO 001-561770. ADQUIRIO: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS EL DERECHO POR COMPRA A: HUGO LOTERO MONTOYA SEGUN ESCRITURA 3606 DEL 09-07-1971 DE NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-07-1971 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIO 001-561770, Y ACLARADA POR ESCRITURA 2497 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DEL COMPRADOR. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS EL DERECHO POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS SEGUN ESCRITURA 2179 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN LOS FOLIOS 001-14531-18637-57137-537332 Y 394955. ADQUIRIERON: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR JAIME, JUAN ALBERTO Y HERNAN LEMA TAPIAS Y SOFIA VALLEJO DE LEMA, Y ANGELA VELEZ DE LEMA Y AMPARO GONZALEZ HENAO LA TOTALIDAD DEL BIEN POR COMPRA A: LEMA DAVILA Y CIA LTDA. (DISUELTA), SEGUN ESCRITURA 4615 DEL 31-07-1989 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-10-1989 EN LOS FOLIOS 001-14531 Y 001-118637, ACLARADA POR ESCRITURA 7141 DEL 17-12-1991 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO A PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO Y ACLARADA NUEVAMENTE POR ESCRITURA 2643 DEL 25-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, EN CUANTO A NOMBRE E IDENTIFICACION DE UNOS ADQUIRIENTES. ADQUIRIO: AMPARO GONZALEZ HENAO OTRO DERECHO POR COMPRA A: JOSE RAUL OVIDIO, OSCAR JAIME, HERNAN DARIO LEMA TAPIAS, Y ANGELA VELEZ DE LEMA, Y SOFIA VALLEJO DE LEMA SEGUN ESCRITURA 3661 DEL 28-11-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09-01-2009 EN EL FOLIO 001-561769. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS OTRO DERECHO DEL 14% POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS SEGUN ESCRITURA 2176 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN EL FOLIO 001-561769. ADQUIRIERON: ANGELA VELEZ DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO, SOFIA VALLEJO DE LEMA Y JUAN ALBERTO, OSCAR JAIME Y JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS EL DERECHO POR COMPRA A: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 2498 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-11-2004 EN EL FOLIO 001-561769. ADQUIRIO: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS POR COMPRA A: HUGO LOTERO MONTOYA SEGUN ESCRITURA 3606 DEL 09-07-1971 DE NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-07-1971 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIO 001-561769, Y ACLARADA POR ESCRITURA 2497 DEL 07-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, Y REGISTRADA EL 19-10-2004 EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DEL COMPRADOR. ADQUIRIO: AMPARO GONZALEZ HENAO EL DERECHO POR COMPRA A: SOFIA VALLEJO DE LEMA, ANGELA VELEZ DE LEMA, Y HERNAN DARIO, OSCAR JAIME Y JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS, SEGUN ESCRITURA 3662 DEL 28-11-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09-01-2009 EN EL FOLIO 001-825028. ADQUIRIO: JOSE RAUL OVIDIO LEMA TAPIAS EL DERECHO DEL 14% POR COMPRA A: JUAN ALBERTO LEMA TAPIAS SEGUN ESCRITURA 2177 DEL 24-07-2008 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-09-2008 EN EL FOLIO 001-825028. ADQUIRIERON: TODOS LOS COMUNEROS CITADOS EN EL APARTE ANTERIOR LOS DERECHOS POR COMPRA A: ANGELA VELEZ DE LEMA, SEGUN ESCRITURA 2489 DEL 06-10-2004 DE NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19-10-2004 EN EL FOLIO 001-825028. ADQUIRIO: ANGELA VELEZ DE LEMA POR COMPRA A: JOSE ANTONIO ACOSTA PALACIO, SEGUN ESCRITURA 911





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matrícula: 001-1144568

Pagina 3 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 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

DEL 05-07-1972 DE NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 01-08-1972 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIO 001-

825028. ADQUIRIERON: ANGELA VELEZ DE LEMA, AMPARO GONZALEZ HENAO, SOFIA VALLEJO DE LEMA Y OSCAR JAIME, Y JOSE RAUL OVIDIO LEMA

TAPIAS, LOS DERECHOS DEL 87.5% POR COMPRA A: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS SEGUN ESCRITURA 1006 DEL 25-03-2009 DE NOTARIA 19 DE

MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-05-2009 EN EL FOLIO 001-414335. ADQUIRIO: HERNAN DARIO LEMA TAPIAS LA TOTALIDAD DEL BIEN POR COMPRA

A: VIVIENDAS DEL SUR S.A., SEGUN TERMINOS DE LA ESCRITURA 3822 DEL 16-12-1985 DE NOTARIA 7 DE MEDLLIN, REGISTRADA EL 28-01-1986 EN

EL FOLIO 001-414335. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 2269 DEL 29-06-2011 NOTARIA 20 DE MEDELLIN LOTE DE: ACCION SOCIEDAD

FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR, REGISTRADA EL DIA 04-10-2011 EN LA MATRICULA 001-1082944 GENERANDOSE

LA MATRICULA 001-1083016 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 84 58-50 URBANIZACION VILLASOL PISO 10 APARTAMENTO 1018 TORRE 3 (ETAPA 3)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

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

001 - 1083016

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-2012 Radicación: 2012-36251

Doc: ESCRITURA 1318 del 04-05-2012 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA VEHICULAR, PEATONAL Y DE CONSTRUCCION DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS. RECIPROCA SOBRE LOS LOTES CON MATRICULAS 001-1086016/019/022/025/010/013/015.

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 GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2012 Radicación: 2012-45425

Doc: ESCRITURA 1854 del 21-06-2012 NOTARIA 20 de MEDLELIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

X NIT.900.282.413-2

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT.890.903.938-8

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2013 Radicación: 2013-50149

Doc: ESCRITURA 2255 del 08-07-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CONTENIDO EN LA ESCRITURA NRO. 1318 DE 04-05-2012 NOTARIA 20 DE MEDELLIN, EN LAS MATRICULAS 001-1083010 Y 001-1083013. SE CREA LA ETAPA 3 Y SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD)





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matrícula: 001-1144568

Pagina 4 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 PM

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

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

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT# 9002824132 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-2013 Radicación: 2013-93691

Doc: ESCRITURA 3888 del 28-10-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,352,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1854 DEL 21-06-2012 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN, DESAFECTACION EN CUANTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT# 9002824132

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-2013 Radicación: 2013-93691

Doc: ESCRITURA 3888 del 28-10-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$72,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT# 9002824132

A: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420 X

A: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2013 Radicación: 2013-93691

Doc: ESCRITURA 3888 del 28-10-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CUPO INICIAL APROBADO \$ 50.750.000 (CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L)

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

DE: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420 X

DE: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-2013 Radicación: 2013-93691

Doc: ESCRITURA 3888 del 28-10-2013 NOTARIA VEINTE 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: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420

DE: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840

A: HIJOS MENORES HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-12-2014 Radicación: 2014-98701





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matricula: 001-1144568

Pagina 5 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 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 4400 del 24-11-2014 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO QUE POR CREACION DE LA ETAPA 5 Y 6 VARIAN COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT# 9002824132

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-12-2015 Radicación: 2015-90872

Doc: ESCRITURA 2129 del 30-09-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE POR CREACION DE NUEVOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL PISO 7-8 Y 9 DE LA ETAPA 7, CAMBIAN LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

La guarda de la fe NIT# 9002824132

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-4933

Doc: ESCRITURA 180 del 13-01-2017 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420 X

A: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-03-2017 Radicación: 2017-20719

Doc: ESCRITURA 483 del 02-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420 X

DE: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-03-2017 Radicación: 2017-20719

Doc: ESCRITURA 483 del 02-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$32,000,000

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





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matrícula: 001-1144568

Pagina 6 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 PM

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

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

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

DE: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420

DE: MIRANDA VILLA WILMAR ANDRES

CC# 91448840

A: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-28912

Doc: ESCRITURA 5058 del 23-12-2016 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 10331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE POR LA ELIMINACION DE LOS PARQUEADEROS CON MATRICULAS 01N-1227274 HASTA 01N-1227399, SE MODIFICA EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

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

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT# 9002824132

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-55860

Doc: ESCRITURA 8491 del 17-07-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CANO NARANJO DEICY YULIANA

CC# 1112098420

A: HENAO BALLESTEROS EDWIN GILBERTO

CC# 16115590 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-55860

Doc: ESCRITURA 8491 del 17-07-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO PPOR VALOR DE \$ 80.000.000

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

DE: HENAO BALLESTEROS EDWIN GILBERTO

CC# 16115590 X

A: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-08-2021 Radicación: 2021-58501

Doc: CERTIFICADO 162 del 06-07-2021 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

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

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

A: BALLESTEROS BEDOYA FLOR MARINA

CC# 25127507 X

A: HENAO BALLESTEROS EDWIN GILBERTO

CC# 16115590 X





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

Certificado generado con el Pin No: 2411134710103816706

Nro Matricula: 001-1144568

Pagina 7 TURNO: 2024-468632

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 02:41:41 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 23-01-2021  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR  
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-379 Fecha: 03-02-2014

LO CORREGIDO NOMBRE, SI VALE.TC.379 DEL 03-02-2014 ART. 59 LEY 1579 DE 2012.RB.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-379 Fecha: 03-02-2014

LO CORREGIDO NOMBRE, SI VALE.TC.379 DEL 03-02-2014 ART. 59 LEY 1579 DE 2012.RB.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-379 Fecha: 03-02-2014

LO CORREGIDO NOMBRE, SI VALE.TC.379 DEL 03-02-2014 ART. 59 LEY 1579 DE 2012.RB.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-468632

FECHA: 13-11-2024


EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA  
REGISTRADORA PRINCIPAL





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA -1061654868
	Hash documento:	c94b7aa8cc
	Fecha creación:	2024-12-05 10:04:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p><b>JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ</b></p> <p>Documento: 1128461299</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 801669</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 190.250.226.147   2024-12-03 16:19:00</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>

