



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



**AVALUO: LRBBVA-1017180048**

<b>Fecha del avalúo</b>	17/03/2025	<b>Fecha de visita</b>	11/02/2025
<b>Dirigido a</b>	BBVA COLOMBIA		
<b>Dirección</b>	CALLE 65 # 97A - 45 INT. 255		
<b>Barrio</b>	Robledo Pajarito		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	LONDON ESPINOSA DIANA PATRICIA   MOLINA MORALES IVAN DARIO		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 17/03/2025

Señor(es):

**BBVA COLOMBIA**

Avalúo solicitado por: ZORAIDA PEREZ ECHAVARRIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LONDOÑO ESPINOSA DIANA PATRICIA | MOLINA MORALES IVAN DARIO** ubicado en la CALLE 65 # 97A - 45 INT. 255 Robledo Pajarito, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$218,799,635 pesos m/cte (Doscientos dieciocho millones setecientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa nivel 2 y 3	61.33	M2	\$3,498,432.00	98.06%	\$214,558,834.56
Area Privada Libre	Patio registrado	3.42	M2	\$1,240,000.00	1.94%	\$4,240,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$218,799,635</b>

Valor en letras

Doscientos dieciocho millones setecientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-17 10:11:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,754,883	Valor del avalúo en UVR	608,220.43
Proporcional	0	218,799,635	Valor asegurable	218,799,635
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: Barrio Robledo Pajarito, se encuentra a 1.3 km de Estación Metro-Cable Aurora. <b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Loma Pajarito y se gira en Carrera 98 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	LRBBVA-10171 80048	<b>Propósito</b>	Personal	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	----------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	BBVA COLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	860.003.020-1	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ZORAIDA PEREZ ECHAVARRIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1017180048	<b>Teléfono</b>	3057805250
<b>Email</b>	zoris189@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	LONDON ESPINOSA DIANA PATRICIA   MOLINA MORALES IVAN DARIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	31168893   71582865	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 65 # 97A - 45 INT. 255				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESID.URBAN.ALTOPS LA MACARENA P-H				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Robledo Pajarito	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Robledo Pajarito, se encuentra a 1.3 km de Estación Metro-Cable Aurora.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Loma Pajarito y se gira en Carrera 98 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	PISO 2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	61.33	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	78501000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.42			
AREA CONSTRUIDA	M2	61.33			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.32	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.33
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.42
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT acuerdo 048 de 2014.</p> <p>Las áreas medidas en inspección fueron: en piso 2, 42.8 m<sup>2</sup>, en piso 3, 18.74 m<sup>2</sup> y 3.78 m<sup>2</sup> de patio cubierto.</p>				

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

siguiente (s) bien (es) inmueble (s):

**CASA SEGUNDO Y TERCER PISO NUMERO 255 CALLE 65 NÚMERO 98-45**

**INTERIOR 0255 (DIRECCIÓN CATASTRAL):** Está situada en la ciudad de Medellín, en el CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN ALTOS DE LA MACARENA, unidad cerrada. En la segunda y tercera planta de la edificación, con acceso independiente por escaleras de propiedad de esta vivienda, tiene un área **privada** construida de **61.33** metros cuadrados. Discriminados así: área privada construida en **segundo piso** de **43.14** metros cuadrados. y área construida **futura ampliación** **tercer piso** **18.19** metros cuadrados. Área libre futura de patio tercer piso **3.42** M<sup>2</sup> -- altura libre segundo piso 2.25 metros, altura tercer piso variable y esta alinderado así: **SEGUNDO PISO:** POR EL NORORIENTE, con la fachada principal del edificio formada por muros, ventanas, escaleras, balcón, y puerta de acceso.

**POR EL NOROCCIDENTE**, con muro que la separa de la casa número 256 de la Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10582HMASAAU9AB

09/02/2018

### Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815

Nro Matrícula: 01N-5303421

Página 1 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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 última página

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

FECHA APERTURA: 23-03-2010 RADICACIÓN: 2010-10244 CON: ESCRITURA DE: 15-03-2010

CÓDIGO CATASTRAL: AAB0087SSNACOD CATASTRAL ANT: 050010007609800540013901020055

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2607 de fecha 12-03-2010 en NOTARIA 15 de MEDELLIN **CASA 255** PISO 2 Y 3 con área de **61,33 MTS<sup>2</sup>** con coeficiente de **0,567%** (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1021	EscrituraDePropiedad	27/04/2018	7	Medellín

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5303421	04/02/2025	0,567%	0500100076098005 40013901020055	Casa 255 PISO 2 Y 3

#### Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
 Limitaciones al dominio: anotación 17, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
47 comunales carro	Comunales	Comunales		Mt2	Sencillo	Lineal	No		

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. El conjunto cuenta con parqueaderos comunales: 93 celdas de motos y 47 celdas de carros, información suministrada, carta de administración adjunta.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
		Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI		SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI		SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. Los accesos inmediatos a la casa 255 son por medio de andenes, los cuales se encuentran en concreto. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2607	<b>Fecha escritura</b>	12/03/2010
<b>Notaria escritura</b>	15	<b>Ciudad escritura</b>	Medellín

<b>Valor administración</b>	235000	<b>Total unidades</b>	286	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2607, Fecha escritura: 12/03/2010, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 235000, Total unidades: 286, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2010	<b>Edad Inmueble</b>	15 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Sin Información				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

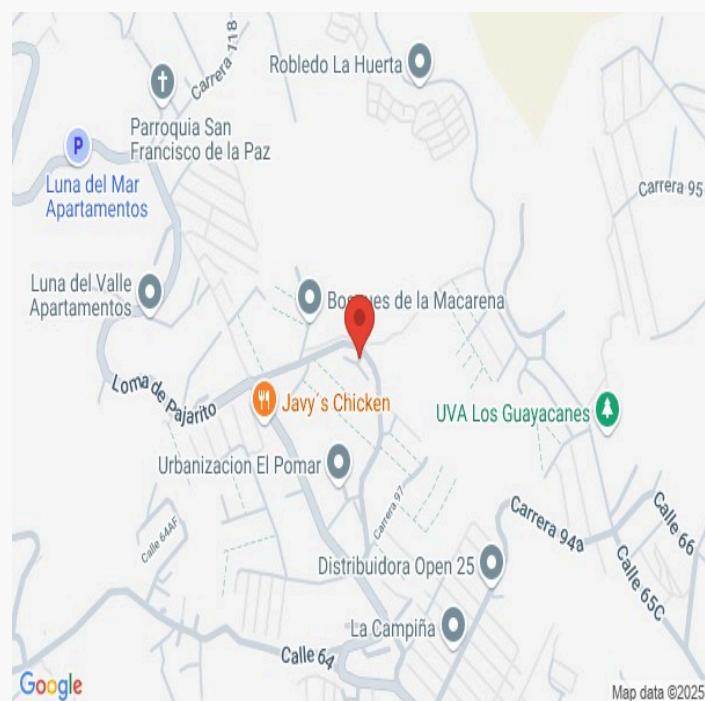
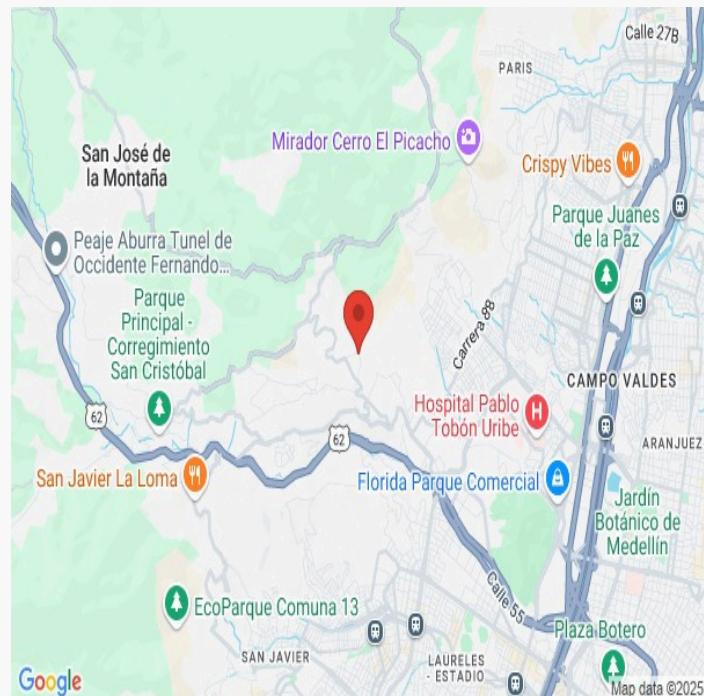
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Pisos en Cerámica, Paredes Con Estuco y Pintura, Cubierta en teja de barro, Baños con pisos y muros en cerámica con lavamanos en muebles en madera, zona húmeda con división en vidrio templado, Cocina sencilla sin extractor ni horno, mesón en Quarzo, muebles en madera. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 65 # 97A - 45 INT. 255 | Robledo Pajarito | Medellín | Antioquia



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.285215498173347  
GEOGRAFICAS : 6° 17' 6.7734''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.60619576408568  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 22.305''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALTOS LA MACARENA P-H	1	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	1	\$4,240,800	\$3,569,988.24	301 4025795
2	ALTOS LA MACARENA P-H	1	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	1	\$4,240,800	\$3,623,271.64	313 5374400
3	ALTOS LA MACARENA P-H	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$	1	\$4,240,800	\$3,444,200.00	3226458383
4	ALTOS LA MACARENA P-H	2	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	0	\$	1	\$4,240,800	\$3,500,135.29	3165213251
<b>Del inmueble</b>		<b>PISO 2</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		68	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$3,498,588.48
2	15		67	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$3,550,806.21
3	15		76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,444,200.00
4	15		68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,500,135.29
	<b>15</b> a±os									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,498,432.50
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$43,539.61
									<b>COEF. VARIACION</b>	1.24%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,541,972.11	<b>TOTAL</b>	\$217,229,149.31
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,454,892.88	<b>TOTAL</b>	\$211,888,580.53
VALOR TOTAL	\$214,558,834.56			

## Observaciones:

Las ofertas 1 y 2 fueron tomadas en sitio, y corresponden a casas en piso 1. Se homogenizan por nivel de piso. En depósitos y otros descontamos área libre para sumarla posterior en liquidación.

## Enlaces:

1.-En sitio

2.-En sitio

3.-<https://suinmobiliaria.co/apartamento-venta-robledo-medellin/2651057>4.-<https://propiedadraizanahernandez.com.co/casa-venta-medellin/6824862>

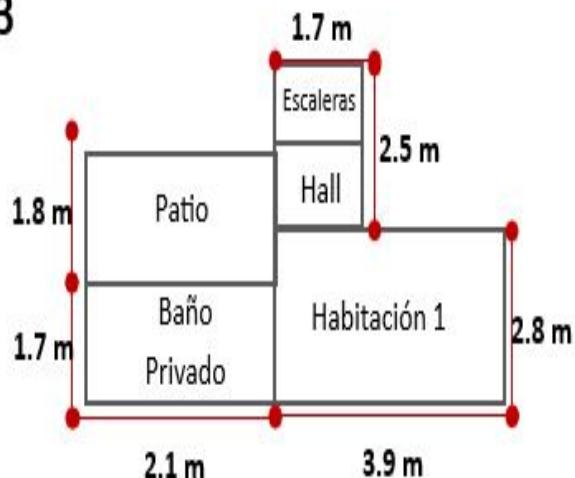
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

### PISO 3



CALLE 65 98-45 CONJUNTO RESID. URBAN. ALTOS  
LA MACARENA P-H CASA 255 PISO 2 Y 3



AP: 61.33 m<sup>2</sup>

AL: 3.42 m<sup>2</sup>

### PISO 2



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Cubierta-Techos



## FOTOS General

Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Deposito



Deposito



Deposito



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 valuador 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 LRBBVA-1017180048



PIN de Validación: b9d10b15



<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 avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra A.C.L.P. 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b9d10b15



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



### 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

Régimen  
Régimen Académico

### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b9d10b15



**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**

b9d10b15

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez  
Representante Legal



Medellín, 17 de febrero de 2025

Señora  
**ZORAIDA PEREZ ECHAVARRIA**  
E.                S.                M.

Estimada señora Zoraida:

Me dirijo a usted en relación con la solicitud de la empresa de avalúo para la propiedad ubicada en la calle 65 No 97 A 45 int 255 del Conjunto Residencial Urbanización Altos de la Macarena unidad cerrada PH

Por medio de la presente, me permito informar que los parqueaderos de la copropiedad son de carácter **común**. Esto significa que son áreas designadas para el uso de todos los propietarios y/o residentes del inmueble, y no pueden ser asignados a un propietario en particular de forma exclusiva.

**CANTIDAD PARQUEADEROS**

- 47 para carros
- 93 para motos

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Katterine Garcia Aldana".

**KATTERINE GARCIA ALDANA**  
Administradora



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

Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815

**Nro Matrícula: 01N-5303421**

Pagina 1 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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: 23-03-2010 RADICACIÓN: 2010-10244 CON: ESCRITURA DE: 15-03-2011

CODIGO CATASTRAL: AAB0087SSNACOD CATASTRAL ANT: 050010007609800540013901020055

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2607 de fecha 12-03-2010 en NOTARIA 15 de MEDELLIN CASA 255 PISO 2 Y 3 con area de 61,33 MTS2 con coeficiente de 0,567% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

#### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION**

ADQUIRIO CONSTRUCTORA CAPITAL S.A. EL RESTO INMUEBLE CON MATRICULA 01N-219889, OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , POR COMPRA A BEATRIZ ESCOBAR DE URIBE, POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 3536 DE 21 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02 DE ABRIL DE 2007, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-219889. -ADQUIRIO BEATRIZ ESCOBAR DE URIBE EL INMUEBLE, POR ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON JOSE DARIO URIBE URIBE, POR LA ESCRITURA PUBLICA 9286 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2006, DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01 DE MARZO DE 2007 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01 DE MARZO DE 2007, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-219889. \*\*\*PARAGRAFO: POR ESCRITURA PUBLICA 1172 DEL 27 DE FEBRERO DE 2007 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 01 DE MARZO DE 2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA NMOMBIILARIA 01N-219889, SE ACLARO LA ESCRITURA PUBLICA 9286, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO "JOSE DARIO URIBE URIBE". - ADQUIRIO DARIO URIBE URIBE EL INMUEBLE, POR COMPRA A RAFAEL URIBE PIEDRAHITA POR LA ESCRITURA PUBLICA 4039 DE 16 DE OCTUBRE DE 1964 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DE 1965, EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-219889; O SEA, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 3936 DEL 31 DE MARZO DE 2009 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE MAYO DE 2009 CONSTRUCTORA CAPITAL S.A. FORMULO LOTEO EN EL FOLIO 001-219889,ORIGINANDOSE EL FOLIO 001-5294787 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 15348 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2009 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.( ANTES CONSTRUVIS S.A.) FORMULO ENGLOBE EN LOS FOLIOS 001-5301758/5301894/5301902, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO 001-5302121 ELCUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. COMPLE8 MSPC.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 3) CALLE 65 # 97A - 45 INT. 0255 (DIRECCION CATASTRAL)
  - 2) CALLE 65 # 98 - 45 INT. 0255 (DIRECCION CATASTRAL)
  - 1) CALLE 65 98-45 CONJUNTO RESID URBAN ALTOS LA MACARENA P-H CASA 255 PISO 2 Y 3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

**MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

01N - 5302121



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815

Nro Matrícula: 01N-5303421

Página 2 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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 001** Fecha: 11-03-1983 Radicación: 1983-10861

Doc: ESCRITURA 360 del 28-02-1983 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA MAYOR EXTENSION

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

DE: URIBE URIBE DARIO

CC# 533161 X

**A: MUNICIPIO DE MEDELLIN**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-12-1985 Radicación: 1985-1985-78031

Doc: ESCRITURA 1109 del 29-11-1985 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA MAYOR EXTENSION

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

DE: URIBE URIBE DARIO

CC# 533161 X

**A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-09-1998 Radicación: 1998-34516

Doc: ESCRITURA 2201 del 14-08-1998 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA MAYOR EXTENSION

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

DE: URIBE URIBE DARIO

CC# 533161 X

**A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-11-2009 Radicación: 2009-48746

Doc: ESCRITURA 13352 del 13-11-2009 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-03-2010 Radicación: 2010-10244

Doc: ESCRITURA 2607 del 12-03-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A (ANTES CONSTRUVIS S.A)

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-48266

Doc: ESCRITURA 12374 del 03-11-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$656,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTA LA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815**

**Nro Matrícula: 01N-5303421**

Página 3 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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

HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA NUMERO 13.352 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2009 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN. (ANOTACION 04).

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

DE: BANCOLOMBIA S. A. NIT. 890.903.938-8

A: CONSTRUCTORA CAPITAL S. A. X NIT. 811.032.292-3

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-48266**

Doc: ESCRITURA 12374 del 03-11-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S. A. NIT. 811.032.292-3

A: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER CC# 98486792 X

A: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA CC# 1037572212 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-48266**

Doc: ESCRITURA 12374 del 03-11-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO INICIAL APROBADO POR \$ 35'000.000,00 .

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

DE: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER CC# 98486792 X

DE: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA CC# 1037572212 X

A: BANCOLOMBIA S. A. NIT. 890.903.938-8

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-48266**

Doc: ESCRITURA 12374 del 03-11-2010 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

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

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

DE: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER CC# 98486792 X

DE: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA CC# 1037572212 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-8979**

Doc: ESCRITURA 422 del 16-02-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER CC# 98486792 X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815**

**Nro Matrícula: 01N-5303421**

Página 4 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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

DE: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA

CC# 1037572212 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-8979**

Doc: ESCRITURA 422 del 16-02-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$51,517,200

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER

CC# 98486792

DE: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA

CC# 1037572212

A: GOMEZ VELEZ JULIAN FELIPE

CC# 8031533 X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-8979**

Doc: ESCRITURA 422 del 16-02-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO INICIAL APROBADO

\$51.517.200

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

DE: GOMEZ VELEZ JULIAN FELIPE

CC# 8031533 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT:890.903.938-8

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-16695**

Doc: CERTIFICADO 805 del 24-03-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$290,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT:890.903.938.8

A: HOY CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT:811.032.292.3

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-25754**

Doc: CERTIFICADO 155 del 20-05-2016 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$35,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA MEDIANTE ESC PCA 1868 20-05-2016 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

NIT:890.903.938-8

A: MADRIGAL GUTIERREZ FRANCISCO JAVIER

CC# 98486792

A: POSADA CORREA HEIDI CAROLINA

CC# 1037572212



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815

Nro Matrícula: 01N-5303421

Página 5 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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 015** Fecha: 19-04-2018 Radicación: 2018-16335

Doc: CERTIFICADO 93 del 13-04-2018 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$51,517,200

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA  
(CONFORME A LA ESCRITURA 856 DEL 13-04-2018)

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

A: GOMEZ VELEZ JULIAN FELIPE

CC# 8031533

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 11-05-2018 Radicación: 2018-19883

Doc: ESCRITURA 1021 del 27-04-2018 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GOMEZ VELEZ JULIAN FELIPE

CC# 8031533

A: LONDO/O ESPINOSA DIANA PATRICIA

CC# 31168893 X

A: MOLINA MORALES IVAN DARIO

CC# 71582865 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 11-05-2018 Radicación: 2018-19883

Doc: ESCRITURA 1021 del 27-04-2018 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LONDO/O ESPINOSA DIANA PATRICIA

CC# 31168893 X

DE: MOLINA MORALES IVAN DARIO

CC# 71582865 X

#### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

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

#### SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 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.

\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502041933107829815

Nro Matrícula: 01N-5303421

Página 6 TURNO: 2025-23768

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 03:09:02 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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-23768      FECHA: 04-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PI PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Condecoraciones:



CRUZ DE PLATA DE LA  
ORDEN DE BOYACÁ

### CERTIFICA



ORDEN CIVIL AL MÉRITO  
JOSÉ ACEVEDO Y GÓMEZ

Membresías  
y alianzas:



Nuestra feria:



Conoce más en:



*El suscrito Presidente Ejecutivo de la  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*

Que la firma **LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, cuyo Representante Legal es el doctor **CESAR ALFONSO JIMÉNEZ QUINTERO**, es miembro activo de la **Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**, desde el primero (01) de marzo de dos mil veinte (2020) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 583.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de construcción, gerencia de proyectos y actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de promotores constructores y de servicios inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de constructores y de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide el presente certificado a diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Presidente Ejecutivo.

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.



ARCHIVO: LRBBVA-1017180048

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRBBVA-1017180048
	<b>Hash documento:</b>	ce2cecbdf6
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-17 08:14:36

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 654114</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.130.108.144   2025-03-17 10:11:00</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>

