



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70167510

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREDIN ALBERTO GIL HENAO
NIT / C.C CLIENTE	70167510
DIRECCIÓN	CALLE 66 # 103B - 15 INT. 0154
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1128461299

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/08/2025
FECHA INFORME	05/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARDONA SALGADO JUAN CAMILO				
NUM.	2248 Escritura De	NOTARIA	18	FECHA	14/04/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050010007609800380285901010054				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1159 del 17-07-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL II P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.196%				

M. INMOB.	N°
01N-5409175	APARTAMENTO 0154 SITUADO 1 PISO TORRE 3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona de expansión pajarito del corregimiento de San Cristóbal, ubicado a 200 m de UVA Nuevo Occidente, 350 m de la Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente Metrosalud y de la Estación aurora del metro cable.
Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 66 y Carrera 103B, que se encuentran completamente urbanizadas, con andenes, sardineles y alumbrado público.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,557,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,557,200

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 G.
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-05 11:53:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 048 de 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	640	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.95	AVALUO	PESOS	63.093.000
AREA PRIVADA	M2	45.95	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 66 # 103B - 15 INT. 0154 | CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1159, fecha: 17/07/2015, Notaría: 5 y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	3	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos			
Ubicación	Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		45.95	M2	\$2,776,000.00	100.00%	\$127,557,200.00
TOTALES					100%	\$127,557,200
Valor en letras			Ciento veintisiete millones quinientos cincuenta y siete mil doscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$127,557,200

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: El CTL registra en sus anotaciones N° 1 a la N°3 la constitución de servidumbre, la cual es anterior a la constitución del R.P.H. y por ende con incidencia directa sobre el predio en mayor extensión. En el momento de la inspección se evidenció que dicha servidumbre no presenta afectaciones sobre el inmueble tasado

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1159, Fecha escritura: 17/07/2015, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 640, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baños con pisos y muros en cerámica, lavamanos, zona húmeda con cabina en acrílico, Cocina sencilla, con mesón en aluminio. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Expansión pajarito-S.C	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	302 8288809
2	Expansión pajarito-S.C	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3196727803
3	Expansión pajarito-S.C	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$	0	\$	\$2,955,555.56	3117293638
4	Expansión pajarito-S.C	2	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	0	\$	0	\$	\$2,929,166.67	3116337054
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9		45.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,707,500.00
2	10		45.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,807,777.78
3	9		45.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,807,777.78
4	10		48.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,782,708.34
10 años										
									PROMEDIO	\$2,776,440.98
									DESV. STANDAR	\$47,455.69
									COEF. VARIACION	1.71%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,823,896.67	TOTAL	\$129,758,051.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,728,985.28	TOTAL	\$125,396,873.68
VALOR TOTAL	\$127,577,463.95			

Observaciones:
Se homogenizan las 4 ofertas por acabados teniendo en cuenta que cuentan con coina, baño y enchapes superiores al inmueble objeto.

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitaciones-1-banos/16477-M5027200?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro

2.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-3-habitaciones-1-banos-1-garajes/16116-M5836254?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro

3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-nazareth-2-habitaciones-1-banos/727-M4872122?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro

4.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-robledo-3-habitaciones-2-banos/12937-M5850628?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2F&src_env=pro

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 66 # 103B - 15 INT. 0154 | CORREGIMIENTO DE SAN CRISTOBAL-AREA DE EXPASION PAJARITO | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

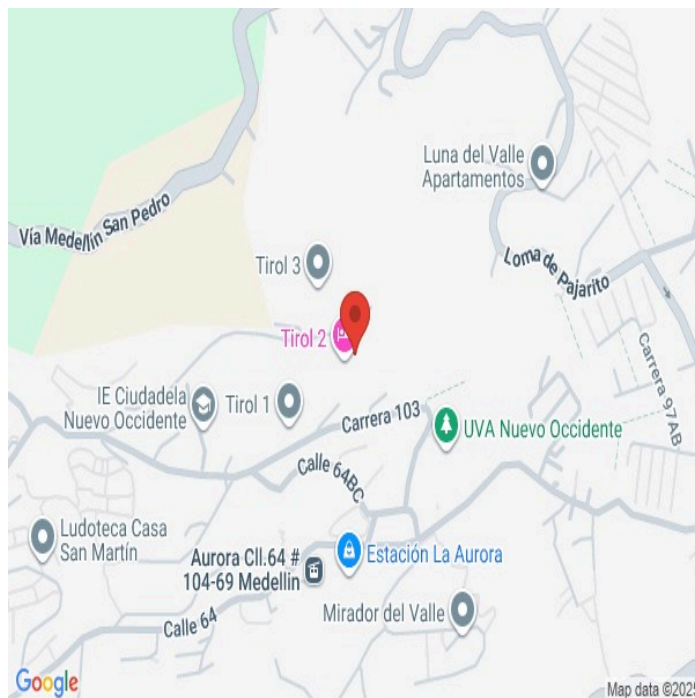
Latitud: 6.283720380737681

Longitud: -75.61355365456515

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17' 1.3914''

Longitud: 75° 36' 48.7938''

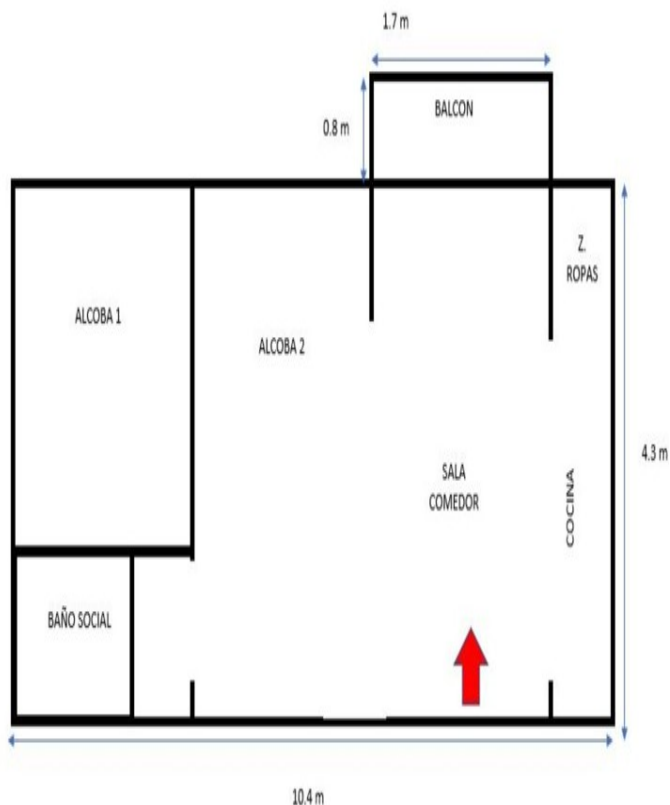


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 66 103B-15 "CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL II
P.H. APARTAMENTO 0154 SITUADO 1 PISO TORRE 3
LOTE A

Área: 45,95 Mts²



FOTOS: General

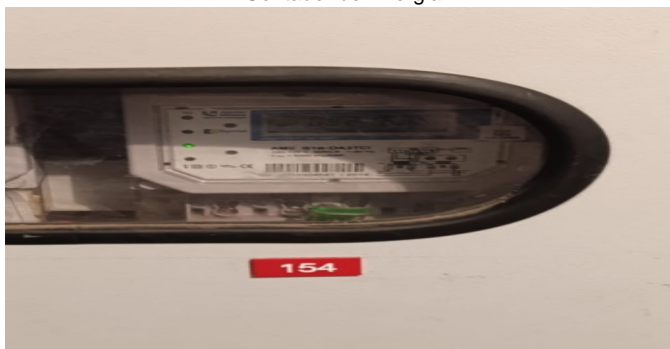
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Libertad y Orden

Alcaldía de Medellín

Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana

CBML:	60980380285		
Comuna - Corregimien	60 - Corregimiento de San Cristóbal	Barrio - Vereda:	AE1 - Área de Expansión Pajarito

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana

Informe Ubicación Urbana

Plano Uso de suelo-actividad

Convenciones POT

Usos Generales del Suelo Urbano

- Espacio Público Existente
- Espacio Público Proyectado
- Uso Dotacional
- Áreas de baja mixtura, Áreas predominantemente residenciales
- Áreas y corredores de media mixtura, Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales
- Áreas y corredores de alta mixtura, Áreas de actividad económica en transformación
- Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades y corredores con alta mixtura
- Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica

Utilidades

Geocodificador

POT

Uso Suelo

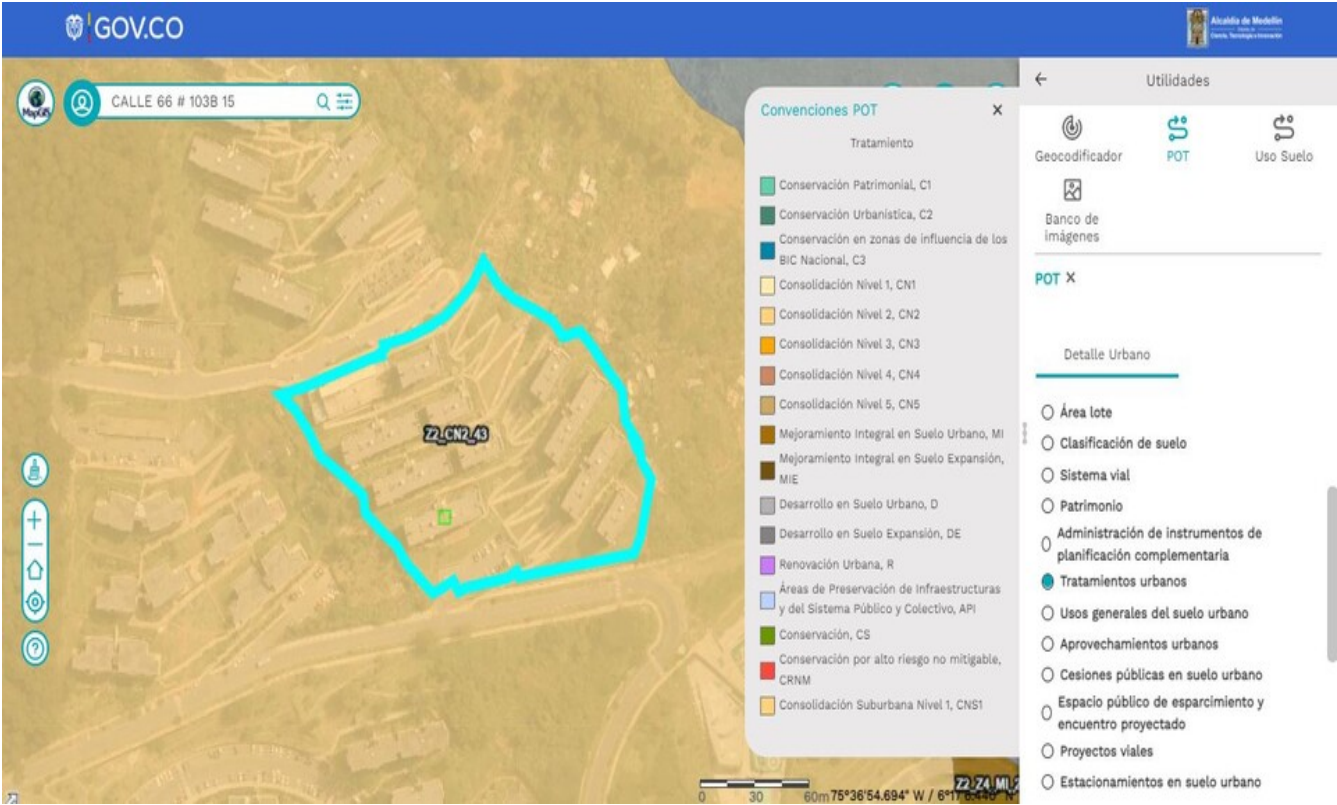
Banco de imágenes

POT X

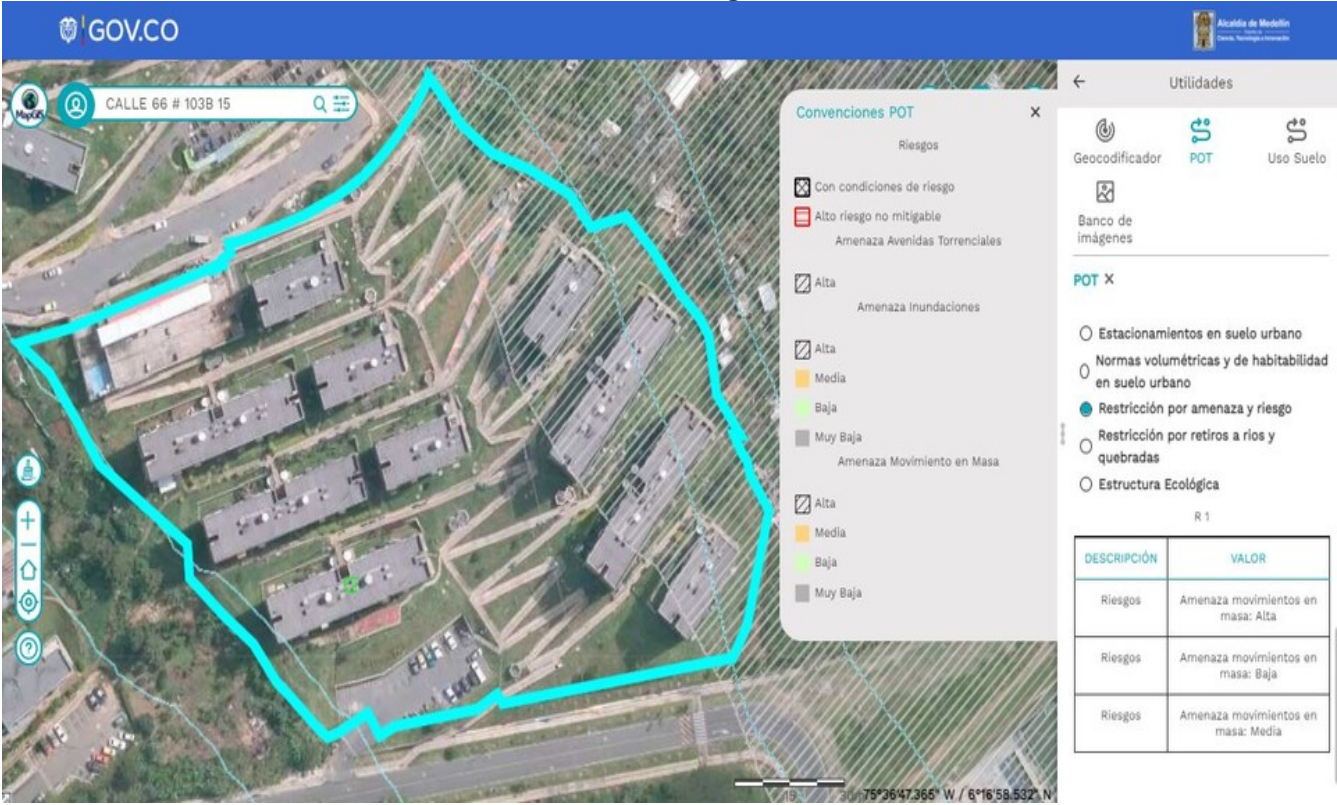
Detalle Urbano

- ☐ Área lote
- ☐ Clasificación de suelo
- ☐ Sistema vial
- ☐ Patrimonio
- ☐ Administración de instrumentos de planificación complementaria
- ☐ Tratamientos urbanos
- ☒ Usos generales del suelo urbano
- ☐ Aprovechamientos urbanos
- ☐ Cesiones públicas en suelo urbano
- ☐ Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- ☐ Proyectos viales
- ☐ Estacionamientos en suelo urbano

Plano Tratamiento urbanistico



Plano de riesgos



Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 1 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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: 01-10-2015 RADICACIÓN: 2015-44964 CON: ESCRITURA DE: 24-09-2015

CODIGO CATASTRAL: AAB0093MDUCCOD CATASTRAL ANT: 050010007609800380285901010054

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0154 SITUADO 1 PISO TORRE 3 LOTE A CON AREA DE 45.95 M2 CON COEFICIENTE DE 0.196% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1159 DE FECHA 17-07-2015 EN NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

Areas o Documentos

ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

APARTAMENTO 0154. Ubicado en la calle 66 número 103B-15, en el piso 1 de la Torre 3, del Conjunto Residencial Tirol II, destinado a vivienda. Tiene un área construida aproximada de 45.95 metros cuadrados, y una altura útil de 2.30 metros. Sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte, en línea recta, con muro de cierre de fachada externo, entre los puntos 1, al 2, en una longitud aproximada de 11.85 metros; por el Sur, en línea recta, en parte con muro de cierre de fachada que lo separa de la zona común de

el notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-70167510



PIN de Validación: b26f0ab4



<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 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

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



PIN de Validación: b26f0ab4



<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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CR 55 36 D SUR 25
Teléfono: 30 14 48 00 29
Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b26f0ab4



PIN de Validación: b26l0ab4



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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-70167510 M.I.: 01N-5409175



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 1 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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: 01-10-2015 RADICACIÓN: 2015-44964 CON: ESCRITURA DE: 24-09-2015

CODIGO CATASTRAL: **AAB0093MDUCCOD** CATASTRAL ANT: 050010007609800380285901010054

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0154 SITUADO 1 PISO TORRE 3 LOTE A CON AREA DE 45.95 M2 CON COEFICIENTE DE 0.196% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1159 DE FECHA 17-07-2015 EN NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTONOMO, CON ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA1 EL TIROL, SEGUN ESCRITURA 4076 DEL 28 DE MARZO DE 2014, NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE ABRIL DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5335235. *ADQUIRIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA1 EL TIROL, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTONOMO, POR ESCRITURA 4076 DEL 28 DE MARZO DE 2014, NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA E 16 DE ABRIL DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5335235. * PARAGRAFO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL, FORMULO DECLARACIONES DE LOTE, POR ESCRITURA 2848 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2011, NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5302820, DANDO ORIGEN A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 01N-5335234/35, UNA DE ELLAS ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. YG *PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1159 DEL 17 DE JULIO DE 2015, DE LA NOTARIA 5 DE MEDELIN, REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2015 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL, FORMULO DECLARACIONES DE LOTE SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5335235, DANDO ORIGEN A LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 01N-5409061 A LA 01N-5409068, UNA DE ELLAS ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. *ADQUIRIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN ISVIMED, SEGUN ESCRITURA NUMERO 148 DEL 8 DE MARZO DE 2011 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA, REGISTRADA EL 18 DE MARZO DE 2011, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5302820. *ADQUIRIO: EL INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN ISVIMED, POR CESION A TITULO GRATUITO DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA NUMERO 5858 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2010 DE LA NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DE 2010, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5302820. *ADQUIRIO: EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DE LA POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA SEGUN ESCRITURA 11763 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE OCTUBRE DE 2008 EN EL FOLIO 001-77879/77880. * ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A CONCRETOS Y ALCANTARILLADOS LTDA CONAL LTDA SEGUN ESCRITURA 3213 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2003 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE DICIEMBRE DE 2003 EN EL FOLIO 001-77879. ADQUIRIO: CONCRETOS Y ALCANTARILLADOS LTDA CONAL LTDA POR COMPRA A ROSA ELENA ESCOBAR DE GOMEZ SEGUN ESCRITURA 2174 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 EN EL FOIO 001-77879. * ADQUIRIO: ROSA HELENA ESCOBAR DE GOMEZ, POR PARTICION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE PEDRO PABLO ESCOBAR POSADA Y ROSA HELENA ESCOBAR DE GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 1919 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBR EE 1974 EN EL FOLIO 001-77879. * ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A BERNARDO GUERRA SERNA, SEGUN ESCRITURA 612 DEL 5 DE MARZO DE 2003 DE LA NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE MARZO DE 2003 EN EL FOLIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 2 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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

001-77880. * ADQUIRIO: BERNARDO GUERRA SERNA POR COMPRA A IRMA HOYOS DE ESCOBAR Y PEDRO PABLO ESCOBAR POSADA SEGUN ESCRITURA 1746 DEL 21 DE AGOSTO DE 1979 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DE 1979 EN EL FOLIO 001-77880. * ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA DEL JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, SEGUN RESOLUCION 1467 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2002 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2002 EN EL FOLIO 001-288330. * ADQUIRIO: JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, POR PERMUTA DE LUIS JAVIR VELEZ HENAO, SEGUN ESCRITURA 160 DEL 30 DE JULIO DE 1982 DE LA NOTARIA DE SAN PEDRO REGISTRADA EL 11 DE AGOSTO DE 1982 EN EL FOLIO 001-288330. ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR ADJUDICACION POR EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA A MARIA TERESA VELEZ VELEZ Y JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, SEGUN RESOLUCION 1524 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2002 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 2003 EN EL FOLIO 001-5125448. *ADQUIRIO:JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, POR REMATE DERECHOS DE SARA VELEZ CUARTAS, SEGUN AUTO DEL 14 DE FEBRERO DE 2001 DEL JUZGADO 2 DE FAMILIA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 2001 EN EL FOLIO 001-5125448. * ADQUIRIO: JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, POR REMATE DERECHOS DE MARIA CLARA VELEZ URIBE SEGUN AUTO DEL 19 DE AGOSTO DE 1999 DEL JUZGADO 8 DE FAMILIA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 1999 EN EL FOLIO 001-5125448. * ADQUIRIERON: MARIA CLARA VELEZ URIBE- SARA VELEZ CUARTAS- JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ- MARIA TERESA VELEZ VELEZ-POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LUIS JAVIER VELEZ HENAO SEGUN ESCRITURA 1775 DEL 5 DE JUNIO DE 1997 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11 DE JUNIO DE 1997 EN EL FOLIO 001-5125448. ADQUIRIO:JUAN BAUTISTA VELEZ VELEZ, POR COMPRA A LUIS JAVIER VELEZ HENAO SEGUN ESCRITURA 730 DEL 28 DE FEBRERO DE 1986 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE ABRIL DE 1986 EN EL FOLIO 001-420912. * ADQUIRIO:MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A JOSE HERNAN CANO HENAO SEGUN ESCRITURA 21 DEL 7 DE ENERO DE 2003 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE ABRIL DE 2003 EN EL FOLIO 001-420911. * ADQUIRIO:JOSE HERNAN CANO HENAO POR COMPRA A SOCIEDAD CUARTAS JARAMILLO Y CIA S. EN C. SEGUN ESCRITURA 4742 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 2002 EN EL FOLIO 420911. * ADQUIRIO:CUARTAS JARAMILLO Y CIA S. EN C. POR APOORTE A SOCIEDAD DE SARA CUARTAS VELEZ Y MARIA CLARA VELEZ URIBE SEGUN ESCRITURA 3172 DEL 4 DE JULIO DE 2002 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 2002 EN EL FOLIO 001-420911. * ADQUIRIERON: SARA VELEZ CUARTAS Y MARIA CLARA VELEZ URIBE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE PEDRO JAVIER VELEZ VELEZ SEGUN SENTENCIA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1990 DEL JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE JULIO DE 1992 EN EL FOLIO 001-420911. * ADQUIRIO: PEDROJAVIER VELEZ VELEZ, POR COMPRA A LUIS JAVIER VELEZ HENAO SEGUN ESCRITURA 730 DEL 28 DE FEBRERO DE 1986 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE ABRIL DE 1986 EN EL FOLIO 001-420911.* ADQUIRIO:MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA DE MARIA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ - OLGA ELENA GAVIRIA GOMEZ .- MARISOL PEREZ PEREZ-, SEGUN ESCRITURA 173 DEL 3 DE MARZO DE 2003 DE LA ALCALDIA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 2003 EN EL FOLIO 001-41486. * ADQUIRIERON: MARISOL PEREZ PEREZ- MARIA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ -OLGA ELENA GAVIRIA GOMEZ, POR COMPRA A LUZ MARINA BUSTAMANTE VELEZ, SEGUN ESCRITURA 1031 DEL 25 DE MAYO DE 1994 DE LA NOTARIA 21 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1994 EN EL FOLIO 001-41486. * ADQUIRIERON. LUZ MARINA BUSTAMANTE VELEZ Y GUILLERMO VARGAS LARA, POR COMPRA DERECHOS DE 1/3 PARTE DE DARIO ARCILA ARENAS, SEGUN ESCRITURA 3218 DEL 19 DE JULIO DE 1978 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO DE 1978 EN EL FOLIO 001-41486. * ADQUIRIERON: LUZ MARINA BUSTAMANTE VELEZ - GUILERMO VARGAS LARA Y



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 3 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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

MARIO ARCILA ARENAS, POR COMPRA A JORGE PALACIO FLOREZ SEGUN ESCRITURA 608 DEL 21 DE FEBRERO DE 1978 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1978 EN EL FOLIO 001-41486.* ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR COMPRA A MARIA TERESA VELEZ VELEZ, SEGUN ESCRITURA 5161 DEL 2 DE DICIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2002 EN EL FOLIO 001-5107994. * ADQUIRIO: MARIA TERESA VELEZ VELEZ, POR COMPRA A MARTHA ISABEL VELEZ DE PUERTA SEGUN ESCRITURA 3375 DEL 2 DE DICIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 1992 EN EL FOLIO 001-5107994.* ADQUIRIO: MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR ADJUDICACION POR EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA A MARTHA ISABEL VELEZ DE PUERTA SEGUN RESOLUCION 1525 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2002 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 2003 EN EL FOLIO 001-5107995.ADQUIRIO:MARTHA ISABEL VELEZ DE PUERTA, POR COMPRA A LUIS JAVIER VELEZ HENAO, SEGUN ESCRITURA 290 DE 21 DE JULIO DE 1994, NOTARIA DE SAN PEDRO, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1994 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5083700.ADQUIRIO LUIS JAVIER VELEZ HENAO, EL INMUEBLE POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON BEATRIZ VELEZ BERNAL, SEGUN ESCRITURA # 3208 DEL 29 DE JULIO DE 1.978 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1.978 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0195209. ADQUIRIO LUIS JAVIER VELEZ HENAO, EL INMUEBLE POR PARTICION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE OCTAVIO GIL L, Y LUIS JAVIER VELEZ HENAO, SEGUN ESCRITURA # 93 DEL 22 DE ENERO DE 1.960 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1.960 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0195209., O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2711 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2009 DE LA NOTARIA 26 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 2010 MUNICIPIO DE MEDELLIN FORMULO ENGLOBE EN LOS FOLIOS 77879/77880/288330/5125448/420912/420911/41486/5107994/5107995, ORIGINANDOSE EL FOLIO 001-5302771 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO.COMPLE8 MSPC.-----**PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 2711 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2009 DE LA NOTARIA VEINTISEIS DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 2010, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5302771, EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, REALIZO DECLARACIONES DE LOTE, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5302820, HOY OBJETO DE ESTUDIO. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (15-11-2011).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 66 # 103B - 15 INT. 0154 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 66 103B-15 "CONJUNTO RESIDENCIAL TIROL II P.H. APARTAMENTO 0154 SITUADO 1 PISO TORRE 3 LOTE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5409061

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-09-1974 Radicación: .

Doc: ESCRITURA 1919 del 05-09-1974 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA PASIVA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 4 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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: ESCOBAR DE GOMEZ ROSA HELENA

X

A: ESCOBAR POSADA PEDRO PABLO

A: HOYOS DE ESCOBAR IRMA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-1992 Radicación: 9243305

Doc: ESCRITURA 3375 del 02-12-1992 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA .

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

DE: VELEZ HENAO LUIS JAVIER

X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-01-1993 Radicación: 93-1679

Doc: ESCRITURA 3544 del 17-12-1992 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA .

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

DE: VELEZ VELEZ JUAN BAUTISTA

CC# 70550511 X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-09-2015 Radicación: 2015-44964

Doc: ESCRITURA 1159 del 17-07-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL II

X NIT.830.053.812.2

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-09-2015 Radicación: 2015-44965

Doc: ESCRITURA 1619 del 22-09-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y CORRECCION DE LAS RES C3-0238/13, C3-0239/15, DE CONFORMIDAD RES C3-0455/15, CURADURIA 3 MED, LA NOMECLATURA CORRECTA DEL PROYECTO Y SE ADICIONA DOS CLAUSULAS SEGUNDA Y TERCERA DEL R.P.H.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL 2

X NIT.830.053.812.2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-23268

Doc: ESCRITURA 2531 del 30-12-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$45,104,500

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.P. CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADO POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 5 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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

EL ART. 1.506 DEL C.C.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2-TRIOL II

NIT. 830.053.812.2

A: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-23268

Doc: ESCRITURA 2531 del 30-12-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

DE: ISVIMED

A: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-23268

Doc: ESCRITURA 2531 del 30-12-2015 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

DE: ISVIMED

A: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-23268

Doc: ESCRITURA 2531 del 30-12-2015 NOTARIA QUINTA 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: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271 X

A: SU FAVOR, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-05-2025 Radicación: 2025-22326

Doc: ESCRITURA 2248 del 14-04-2025 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 6 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-05-2025 Radicación: 2025-22326

Doc: ESCRITURA 2248 del 14-04-2025 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-05-2025 Radicación: 2025-22326

Doc: ESCRITURA 2248 del 14-04-2025 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-05-2025 Radicación: 2025-22326

Doc: ESCRITURA 2248 del 14-04-2025 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CIRO ALZATE JOSE ANGEL

CC# 3578271

A: CARDONA SALGADO JUAN CAMILO

CC# 1036947098 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-3196 Fecha: 13-10-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-1726 Fecha: 26-05-2016

CORRIGE VALOR DEL ACTO.VALE. PAGD.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507265613118418190

Nro Matrícula: 01N-5409175

Pagina 7 TURNO: 2025-169185

Impreso el 26 de Julio de 2025 a las 01:37:19 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: 2025-169185

FECHA: 26-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



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

hoy, 10:08 a.m.

**Bancolombia: Transferiste
\$300,000.00 por QR desde tu
cuenta 2265 a la cuenta
7845, el 2025/08/04 10:01.
¿Dudas? Llllmanos al
[018000931987](tel:018000931987). Estamos
cerca.**



04 AGO 2025

PAGO QR LOS ROSALES CONST IN


COP -\$ 300.000,00



ARCHIVO: LRCAJA-70167510
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-70167510
	Hash documento:	f7d79a01b3
	Fecha creación:	2025-08-05 13:54:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 430712	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.233.210.105 2025-08-05 11:53:00	



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>

