



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	16/12/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	CARRERA 86 # 66 - 140 INT 0116 URBANIZACION MULTIFAMILIAR EL CORTIJO V ETAPA. BLOQUE # 3		
<b>Barrio</b>	Palenque Robledo		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	RESTREPO CADAVID FERNANDO LEON		

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.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: LAURA VICTORIA BELTRAN VASQUEZ

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 **RESTREPO CADAVID FERNANDO LEON** ubicado en la CARRERA 86 # 66 - 140 INT 0116 URBANIZACION MULTIFAMILIAR EL CORTIJO V ETAPA. BLOQUE # 3 Palenque Robledo, 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 \$183,310,740 pesos m/cte (Ciento ochenta y tres millones trescientos diez mil setecientos cuarenta).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 116	52.20	M2	\$3,511,700.00	100.00%	\$183,310,740.00
TOTALES					100%	\$183,310,740

Valor en letras  
Ciento ochenta y tres millones trescientos diez mil setecientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-12-18 09:25:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,937,000	Valor del avalúo en UVR	183,310,740.00
Proporcional	0	205,511,400	Valor asegurable	183,310,740
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. En los documentos suministrados no registra coeficiente de copropiedad, como respuesta el presente email, enviar documento que lo registre, ya sea escritura o carta de la administración de la copropiedad.

Observación

**General:** Al inmueble se llega así: Por la carrera 86, con la calle 66. **Distribución del inmueble:** Apartamento ubicado en la Urbanización multifamiliar El Cortijo, edificio de cinco pisos , cuatro apartamentos por piso, primer piso externo cuenta con sala comedor integrada, cocina semi integral, zona de ropas ventilada, dos alcobas con closet, baño social, con acabados en obra blanca en buen estado de conservación. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Jurídica:** DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS : EN ESCRITURA N. 6861 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1986, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, AREA 52.20 MTS.2.

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

**Entorno:** El sector de Robledo Palenque, donde se encuentra ubicado el inmueble, cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6861 , Fecha escritura: 28/11/1986, Notaría escritura: Doce, Ciudad

escritura: Medellín, Administración: 140000, Total unidades: 20, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.



<b>Código</b>	LRHIPO-1020768807	<b>Propósito</b>	Hipotecario	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	LAURA VICTORIA BELTRAN VASQUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1020768807	<b>Teléfono</b>	3102476903
<b>Email</b>	laurabelv92@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RESTREPO CADAVID FERNANDO LEON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	70321912	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	CARRERA 86 # 66 - 140 INT 0116 URBANIZACION MULTIFAMILIAR EL CORTIJO V ETAPA. BLOQUE # 3				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION MULTIFAMILIAR EL CORTIJO V ETAPA. BLOQUE # 3				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Palenque Robledo	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la carrera 86, con la calle 66.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Apartamento ubicado en la Urbanización multifamiliar El Cortijo, edificio de cinco pisos , cuatro apartamentos por piso, primer piso externo cuenta con sala comedor integrada, cocina semi integral, zona de ropas ventilada, dos alcobas con closet, baño social, con acabados en obra blanca en buen estado de conservación.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos</p>				

(agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 1																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																																		
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.20</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>51</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>52.20</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información	AREA PRIVADA	M2	52.20				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.20
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información																														
AREA PRIVADA	M2	52.20																																	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.20																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																																		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																		
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.																																		
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 48 DEL 2014.																																		

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
441	EscrituraDePropiedad	09/03/2004	Veintiocho	Medellín
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-451540	09/12/2025	0	0500101020716000 10064901019883	INT 0116
Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS : EN ESCRITURA N. 6861 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1986, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, AREA 52.20 MTS.2.			

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector de Robledo Palenque, donde se encuentra ubicado el inmueble, cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	6861		Fecha escritura	28/11/1986	
Notaria escritura	Doce		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	140000	Total unidades	20	Terraza comunal	Si
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6861 , Fecha escritura: 28/11/1986, Notaría escritura: Doce, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 140000, Total unidades: 20, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1986	Edad Inmueble	39 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

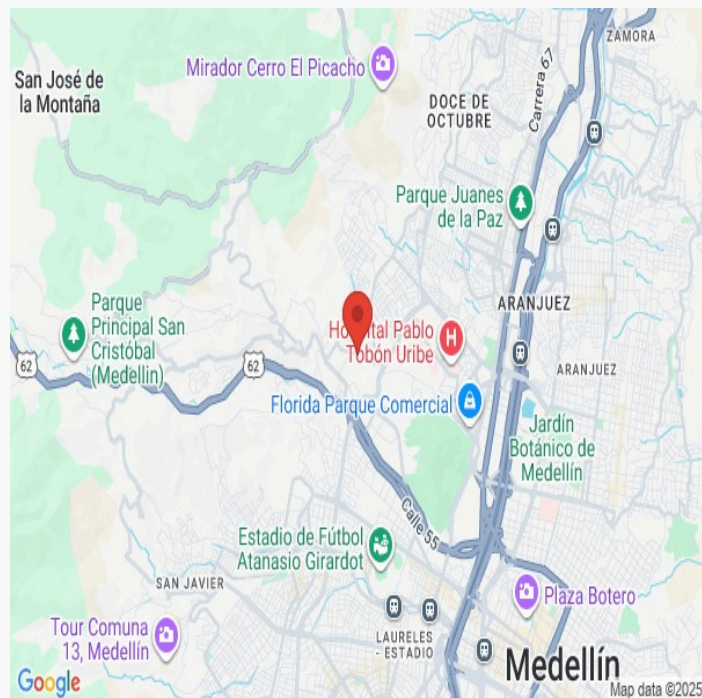


Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.							

**Dirección:**

CARRERA 86 # 66 - 140 INT 0116 URBANIZACION MULTIFAMILIAR EL CORTIJO V ETAPA. BLOQUE # 3 |  
Palenque Robledo | Medellín | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.2779215837208415  
GEOGRAFICAS : 6° 16' 40.5192''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.59362700016915  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 37.0566''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 76 # 49A ROBLEDO MEDELLIN	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$3,201,086.96	300 8095789
2	CARRERA 85 CALLE 75C DROBLEDO MEDELLIN	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,707,317.07	3104118029
3	CARRERA 85 # 68B ROBLEDO MEDELLIN	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,603,448.28	3165662886
4	CARRERA 87 CALLE 68 ROBLEDO MEDELLIN	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,534,883.72	3184278363
Del inmueble		Piso 1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,201,086.96
2	38	41	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,707,317.07
3	35	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,603,448.28
4	36	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,534,883.72
	39 años									
									PROMEDIO	\$3,511,684.01
									DESV. STANDAR	\$218,862.00
									COEF. VARIACION	6.23%

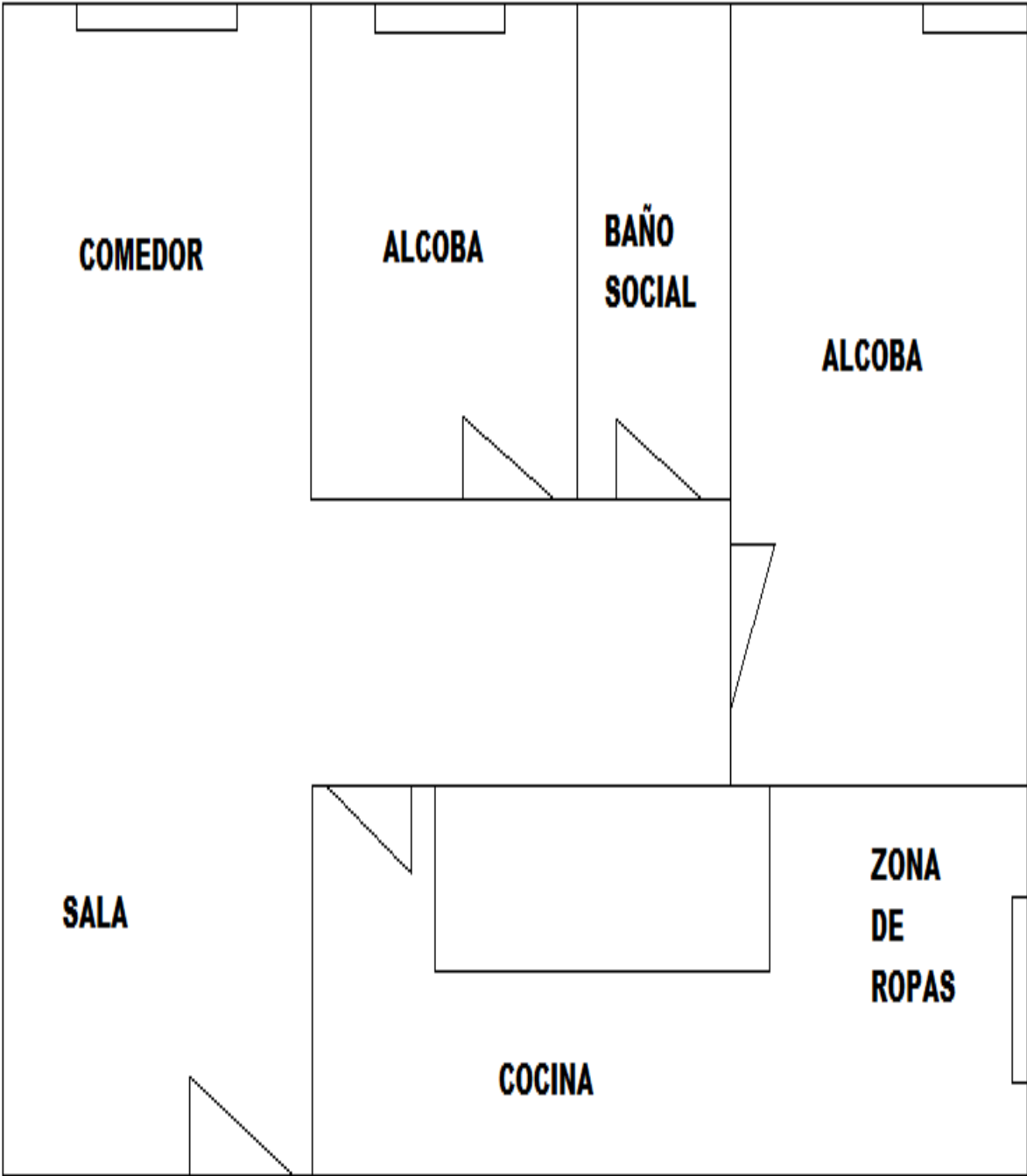
VALOR MÁXIMO	POR M2	\$3,730,546.01	TOTAL	\$194,734,501.76
VALOR MÍNIMO	POR M2	\$3,292,822.00	TOTAL	\$171,885,308.62
VALOR TOTAL	\$183,310,740.00			

Observaciones:				
Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.				
Enlaces:				
<div>1.-<a href="https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-3183799028-apartamento-tercer-piso-en-roble-domis259365_-JM#polycard_cliente=search-nordic&amp;search_layout=grid&amp;position=3&amp;type=item&amp;tracking_id=861d8882-a771-4f0b-a415-b3031ac2d9f8">https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-3183799028-apartamento-tercer-piso-en-roble-domis259365_-JM#polycard_cliente=search-nordic&amp;search_layout=grid&amp;position=3&amp;type=item&amp;tracking_id=861d8882-a771-4f0b-a415-b3031ac2d9f8</a></div> <div>2.-<a href="https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1546944">https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1546944</a></div> <div>3.-<a href="https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1514468">https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1514468</a></div> <div>4.-<a href="https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1558571">https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1558571</a></div>				

Plano

10 METROS

5.10 METROS





Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



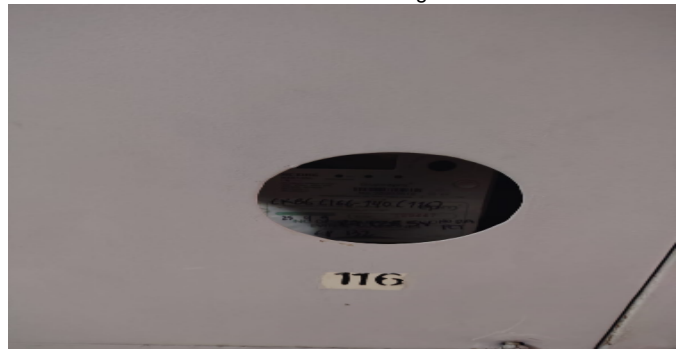
Entorno



Entorno



Contador de Energia





Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto





Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



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

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

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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 valorar 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 LRHIPO-1020768807**





PIN de Validación: bdfb0b1d

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra actualizado y cuenta 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  
25 Jul 2019

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  
25 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294.

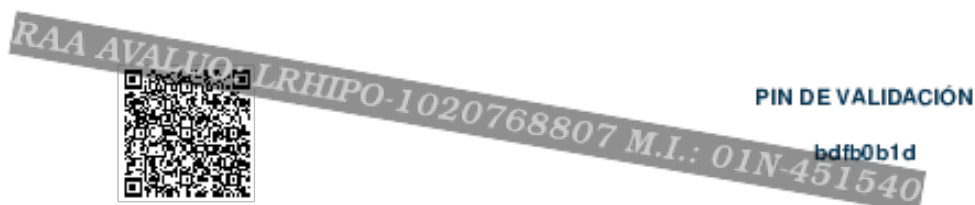


PIN de Validación: bdfb0b1d



El(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 1 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 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: 14-01-1987 RADICACIÓN: 1986-83434 CON: CERTIFICADO DE: 14-01-1987

CODIGO CATASTRAL: 050010102071600010064901019883 COD CATASTRAL ANT: 050010102071600010064901019883

NUPRE: AAB0023HRUC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

: EN ESCRITURA N. 6861 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1986, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, AREA 52.20 MTS.2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO PROMOTORA EL CORTIJO LTDA., EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE RELOTEO, EN TRES PORCIONES O LOTES, ASI:1.- UN LOTE, EN PERMUTA CELEBRADA CON CARLOS J. VASQUEZ CANTILLO SUCESORES S.C.S., SEGUN ESCRITURA # 3356 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1984 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE ENERO DE 1985 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0372590. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA # 3191 DEL 11 DE JULIO DE 1985 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE JULIO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0372590/92, EN CUANTO A QUE EL TITULO DE ADQUISICION FUE LA COMPRAVENTA. ADQUIRIO CARLOS J. VASQUEZ CANTILLO SUCESORES S.C.S., EN MAYOR EXTENSION, POR APOORTE DE SU SOCIO CARLOS J. VASQUEZ CANTILLO, SEGUN ESCRITURA # 3707 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1971 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE Y AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-149231 ADQUIRIO CARLOS J. VASQUEZ CANTILLO, EN MAYOR EXTENSION, POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1952).2.- UN LOTE, POR COMPRA A INVERSIONES CONINSA LTDA. "INCONINSA LTDA.", SEGUN ESCRITURA # 2407 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0242881. ADQUIRIO INVERSIONES CONINSA LTDA, "INCONINSA LTDA.", POR COMPRA A HORACIO SIERRA RUIZ, SEGUN ESCRITURA # 4194 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE DICIEMBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0242881. ADQUIRIO HORACIO SIERRA RUIZ, POR ADJUDICACION EN LA SUSECION DE AURA POSADA DE SIERRA, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 10. CIVIL MPAL. DE MEDELLIN, EL 10 DE JULIO DE 1969, REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE Y AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0242881. ADQUIRIO LA CAUSANTE AURA POSADA DE SIERRA, EN MAYOR EXTENSION, POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1941).3.- UN LOTE, POR COMPRA A INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LTDA. "INUBERCO LTDA", INVERSIONES CONINSA LTDA. "INCONINSA LTDA.", JAIME MU/OZ DUQUE Y CIA. LTDA. Y RAMON H. LONDO/O LTDA.? SEGUN ESCRITURA # 2407 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0285256. ADQUIRIERON LOS TRADENTES CITADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR, EN DOS PORCIONES O LOTES, POR COMPRA A CONSTRUCTORA ANTIOQUIA LTDA., SEGUN ESCRITURA # 1526 DEL 25 DE MAYO DE 1982 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE JULIO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0285256. ADQUIRIO CONSTRUCTORA ANTIOQUIA LTDA., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A INVERSIONES EL CORTIJO LTDA., SEGUN ESCRITURA # 803 DEL 4 DE MARZO DE 1981 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0206714. ADQUIRIO INVERSIONES EL CORTIJO LTDA. EN CUATRO PORCIONES O LOTES ASI: A.- TRES LOTES, POR COMPRA A VIVIENDAS E INVERSIONES COLOMBIA LTDA "VICOL" SEGUN ESCRITURA # ESCRITURA # 2108 DEL 30 DE ABRIL DE 1979 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE JUNIO SIGUIENTE EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-009455 / 56 / 57. ADQUIRIO VIVIENDAS E INVERSIONES COLOMBIA LTDA. "VICOL" POR COMPRA A RICARDO MEJIA RAMIREZ, JAIRO RAMIREZ M., JOSE M. MOLL, FABIO ZAPATA A., HORACIO MEJIA S., FRANK ZULUAGA SERNA Y TERESA CORREA, SEGUN ESCRITURA # 3211 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE FEBRERO DE 1975 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-009455 / 56 / 57. ADQUIRIERON LOS TRADENTES CITADOS EN EL APARTE ANTERIOR, POR COMPRA A DESIDERIO POSADA YEPES, DOLLY POSADA MELGUIZO, WILLIAM POSADA M., LIA POSADA M., MARIELA POSADA DE JIMENES, LUZ, RODRIGO Y



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 2 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 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

BEATRIZ CARDONA POSADA Y JOSE IVAN CARDONA POSADA, SEGUN ESCRITURA # 6054 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1972 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 1973 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-009455/56/57. ADQUIRIERON LOS TRADENTES NOMBRADOS EN EL APARTE ANTERIOR, POR TITULO SNATERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1955-1964)B.- UN LOTE, POR COMPRA A MARIELA PEREZ DE OCHOA Y FRANCISCO OCHOA CASTRILLON, SEGUN ESCRITURA # 3882 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0038301. ADQUIRIERON MARIELA PEREZ DE OCHOA Y FRANCISCO OCHOA CASTRILLON POR COMPRA A ANTONIO JOSE BUITRAGO VILLA, SEGUN ESCRITURA # 2286 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1974 DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0038301. ADQUIRIO ANTONIO JOSE BUITRAGO VILLA, POR COMPRA A ALEJANDRO DE JESUS ARBOLEDA, SEGUN ESCRITURA # 2548 DEL 10 DE OCTUBRE DE 1973 DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0038301. ADQUIRIO ALEJANDRO DE JESUS ARBOLEDA, POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1955). PARAGRAFO: DE LO ADQUIRIDO COMO SE EXPRESO EN ESTA TRADICION POR PROMOTORA EL CORTIJO LTDA., LA CITADA SOCIEDAD HA FORMULADO VARIAS DECLARACIONES, TENIENDO ENTRE ELLAS LAS DE RELOTEO CONTENIDAS EN LA ESCRITURA # 4797 DE 29 DE AGOSTO DE 1.986, NOTARIA 12. DE MED., REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, POR MEDIO DE LA CUAL ENTRE OTRAS MATRICULAS SE ABRIO LA 001-438065 PARA EL LOTE 12 Y LA 001-438066 PARA EL LOTE 13. POR ESCRITURA # 4499 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1.984, NOTARIA 12. DE MED., REGISTRADA EL 31 DE ENERO DEL A/O SIGUIENTE, ENTRE OTRAS SE ABRIO EL FOLIO 001-375899 PARA EL LOTE 4A; POR ESCRITURA # 3192 DE 11-07-85, NOTARIA 12 DE MED., REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS, ENTRE OTRAS SE ABRIO EL FOLIO 001-393381 PARA EL LOTE 11; LOTES ESTOS QUE SON OBJETOS DE REGLAMENTO CONTENIDO EN LA ESC. 6861 DEL PRESENTE ESTUDIO. PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1883 DE 12-06-84 NOTARIA 3. DE MED., EXISTE LEGAL/. CONSTITUIDA SERV. DE ACUEDUCTO, AGUAS LLUVIAS Y AGUAS NEGRAS EN FAVOR DE EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. POR ESCRITURA # 3356 DE 10-09-84 NOTARIA 12. DE MED. EXISTE ADEMAS SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS Y DE TRANSITO EN FAVOR DE CARLOS J. VASQUEZ CANTILLO SUCESORES S.C.S. SERVIDUMBRE ESTAS SOBRE PARTE DE MAYOR EXT. (001-393381). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 5929 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1.985, NOTARIA 12. DE MED. REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS O SEA LA QUE DIO CUENTA EL PRIMER PARAGRAFO, EXISTE LEGALMENTE CONSTITUIDA SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DE AGUAS NEGRAS EN FAVOR DE EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN SOBRE PARTE DE MAYOR EXT.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 86 66-140 -URBANIZACION MULTIFAMILIAR " EL CORTIJO" V ETAPA. BLOQUE # 3 APARTAMENTO N. 116 PISO 1.
- 2) CARRERA 86 # 66 - 140 INT. 3116 (DIRECCION CATASTRAL)
- 3) CARRERA 86 # 66 - 140 INT 0116 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 438066

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-10-1986 Radicación: SN





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

**Certificado generado con el Pin No: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 3 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1824 DEL 30-09-1986 NOTARIA 18. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

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

DE: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-12-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 6861 DEL 28-11-1986 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-12-1986 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 5863 DEL 06-11-1986 SUPERBANCARIA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

X

**A: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-08-1987 Radicación: 1987-01N-6-8763317

Doc: ESCRITURA 5236 DEL 18-08-1987 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,750,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.

X

**A: TIPOGRAFIA PEREZ-VEL LTDA.**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-08-1987 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5236 DEL 18-08-1987 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.

X

**A: TIPOGRAFIA PEREZ-VEL LTDA.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-08-1987 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5236 DEL 18-08-1987 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,910,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

**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: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 4 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 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: TIPOGRAFIA PEREZ-VEL LTDA.

X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-08-1988 Radicación: 1988-01N-6-8824678

Doc: ESCRITURA 3083 DEL 29-07-1988 NOTARIA 18. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$150,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: PROMOTORA EL CORTIJO LTDA.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-04-1989 Radicación: 1989-01N-6-8910804

Doc: ESCRITURA 990 DEL 28-02-1989 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 POR SOMETER. A LA LEY 16/85 Y SU DEC. REGLAM. DE 1986 SE REF. UNIF. EL REGL. DE PROP.

HOR. SE CREA LA PERS. JUR. TIT. DEL DERECH. DE DOMIN. Y DE BIENES Y SE MOD. LOS PORC- DE CORP. PARA LA PART. EN LA PERS. JUR. Y

CONTRB. EN GTOS DE ADMON.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL EL CORTIJO PROPIEDAD HORIZONTAL

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 24-07-1989 Radicación: 1989-01N-6-8920876

Doc: ESCRITURA 2407 DEL 18-04-1989 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,910,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: TIPOGRAFIA PEREZ-VEL LTDA.**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 24-07-1989 Radicación: 1989-01N-6-8920877

Doc: ESCRITURA 3523 DEL 22-06-1989 NOTARIA 12. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TIPOGRAFIA PEREZ-VEL LTDA.

**A: CORREA DE PALACIO LUCILA**

X

**A: MEDINA ARANGO YANICED EURLINE**

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 30-07-1999 Radicación: 1999-01N-6-25302

Doc: ESCRITURA 2.537 DEL 10-06-1999 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$13,000,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 5 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CORREA DE PALACIO LUCILA

CC# 21347417

DE: MEDINA ARANGO YANICED EURLINE DEL SOCORRO

CC# 42882435

**A: MEJIA SANCHEZ CARMEN SOFIA**

**CC# 25055369 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 16-04-2004 Radicación: 2004-01N-6-14429

Doc: ESCRITURA 441 DEL 09-03-2004 NOTARIA 28 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$15,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA SANCHEZ CARMEN SOFIA

CC# 25055369

**A: RESTREPO CADAVID FERNANDO LEON**

**CC# 70321912 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 30-11-2006 Radicación: 2006-01N-6-49994

Doc: ESCRITURA 1947 DEL 09-08-2006 NOTARIA 28 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0306 CAMBIO REGIMEN DE COPROPIEDAD - SE ACOGEN A LA LEY 675/2001 -

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

DE: CONJUNTO MULTIFAMILIAR -EL CORTIJO- (PERSONA JURIDICA).-

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 30-11-2006 Radicación: 2006-01N-6-50000

Doc: ESCRITURA 2949 DEL 22-11-2006 NOTARIA 28 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NRO. 1947 DEL 09-08-2006 DE LA NOTARIA 28 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS DE LOS BIENES QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001.-

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

DE: CONJUNTO MULTIFAMILIAR -EL CORTIJO- (PERSONA JURIDICA)

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2020

Fecha: 15-06-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 4

Radicación: 2011-01N-3-2385

Fecha: 13-10-2011

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).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-01N-3-723

Fecha: 06-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: 2014-01N-3-309

Fecha: 30-01-2014

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512099074125841748**

**Nro Matrícula: 01N-451540**

Pagina 6 TURNO: 2025-01N-1-273569

Impreso el 9 de Diciembre de 2025 a las 06:33:20 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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-01N-1-273569**

**FECHA: 09-12-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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