



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRHIPO-1022939544

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CAMILO ANDRES ORJUELA TAUTIVA	FECHA VISITA	28/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1022939544	FECHA INFORME	31/01/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 58 77-41 CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7 Y GARAJE 396	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Santamaría	REMODELADO	
CIUDAD	Itagüí	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN		
IDENTIFICACIÓN	98635223		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Andrés Felipe Hoyos Palacio			
NUM. ESCRITURA	3002 Escritura De #NOTARIA	15	FECHA	18/03/2013
ESCRITURA Propiedad	Propiedad		DEPTO	Antioquia
CIUDAD ESCRITURA	Itagüí			
CEDULA CATASTRAL	053600100006200720009901150504			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H			
VALOR ADMINISTRACI ÓN	Tiene	MENSUALIDAD	204000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.108			3798.88

M. INMOB.	N°
APTO 1532 TORRE 4	001-1036453
ETAPA 7	
PQ 396 PISO 5	001-977495

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento piso 15 (1532) torre 4 que pertenece al Conjunto Residencial Reserva del Sur. Es una zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, Instituciones educativas y comercio en general. El Conjunto tiene 7 torres de 16 pisos, 8 apartamentos por piso. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 245,456,423.50**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 245,456,424.00**

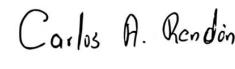
### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

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

### NOMBRES Y FIRMAS

  
**CARLOS ALBERTO RENDÓN  
PULGARIN**  
 Perito Actuante  
 C.C: 98635223  
 RAA: AVAL-98635223

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	822
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.21	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	53.70	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	58.722.821
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.70
			GARAJE 396	M2	12.32

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 58 77-41 CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7 Y GARAJE 396 | Santamaría | Itagüí | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 13351, fecha: 12/11/2009, Notaría: 15 y ciudad: Medellín.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	16
Nº de sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 58 77-41 CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7 Y GARAJE 396

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

### Comentarios de estructura

No es un estudio estructural. Aparentemente, no se ven problemas en su estructura.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7	53.70	M2	\$4,105,155.00	89.81%	\$220,446,823.50
Area Privada	Garaje 396	12.32	M2	\$2,030,000.00	10.19%	\$25,009,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$245,456,423.50</b>
Valor en letras	Doscientos cuarenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y seis mil cuatrocientos veintitres Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL**      **\$245,456,423.50**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Existen otros proyectos en construcción al momento de la visita.

### SALVEDADES

El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento piso 15 (1532) torre 4 que pertenece al Conjunto Residencial Reserva del Sur. Es una zona residencial con buenas vías de acceso vehicular, transporte público, Instituciones educativas y comercio en general. El Conjunto tiene 7 torres de 16 pisos, 8 apartamentos por piso. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Está situado en la torre de parqueaderos piso 5. Privado # 396.

Es una zona residencial donde predomina la vivienda multifamiliar, cerca de un mall comercial, Instituciones educativas, con buenas vías de acceso vehicular.

Escrivatura: 13351, Fecha escritura: 12/11/2009, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 204000, Total unidades: 822, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

No es un estudio estructural. Aparentemente, no se ven problemas en su estructura.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Piso en porcelanato, muros en revoque y pintura, techo en concreto, cocina integral con mesón en granito, baños enchapados con cabina en vidrio templado.

### 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	SAN PABLO -ZONA	15	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	0	\$0		\$0	\$4,056,363.64	3135491529
2	Apto. Reserva	13	\$225,000,000	0.97	\$218,250,000	0	\$0	0	\$0	\$4,117,924.53	3008202718
3	Apto. Reserva	5	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,103,773.58	3217784705
4	Apto. Reserva	16	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	0	\$0	0	\$0	\$4,026,415.09	300 5728813
5	SANTA MARIA-ZONA	13	\$235,000,000	0.97	\$227,950,000	0	\$0		\$0	\$4,221,296.30	3232788562
<b>Del inmueble</b>		<b>15</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,056,363.64
2	14	56	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,117,924.53
3	14	56	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,103,773.58
4	14	56	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,026,415.09
5	15	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,221,296.30
10 años										
								PROMEDIO	\$4,105,154.63	
								DESV. STANDAR	\$74,555.92	
								COEF. VARIACION	1.82%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,179,710.55	<b>TOTAL</b>	\$224,450,456.44
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,030,598.71	<b>TOTAL</b>	\$216,443,150.60
VALOR TOTAL	\$220,446,823.50			

Observaciones:

**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10491\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10491_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pablo/itagui/7783710>

2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-974878099-apartamento-en-venta-en-itagui-conjunto-residencial-reserva-del-sur-JM#position:3search\\_layout:grid&type:item&acking\\_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-974878099-apartamento-en-venta-en-itagui-conjunto-residencial-reserva-del-sur-JM#position:3search_layout:grid&type:item&acking_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f)

3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1155153922-apartamento-co-junto-residencial-reserva-del-sur-itagui-cerca-al-centro-de-la-moda-JM#position:28search\\_layout:grid&type:item&tracking\\_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1155153922-apartamento-co-junto-residencial-reserva-del-sur-itagui-cerca-al-centro-de-la-moda-JM#position:28search_layout:grid&type:item&tracking_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f)

4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1155153922-apartamento-co-junto-residencial-reserva-del-sur-itagui-cerca-al-centro-de-la-moda-JM#position:18search\\_layout:grid&type:item&tracking\\_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1155153922-apartamento-co-junto-residencial-reserva-del-sur-itagui-cerca-al-centro-de-la-moda-JM#position:18search_layout:grid&type:item&tracking_id=d3d609bb-cbc1-4615-8a11-e483cb84b44f)

5.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-maria/itagui/7676296>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 58 77-41 CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H  
PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7 Y GARAJE 396 |  
Santamaría | Itagüí | Antioquia

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 6.19097

**Longitud:** -75.60028

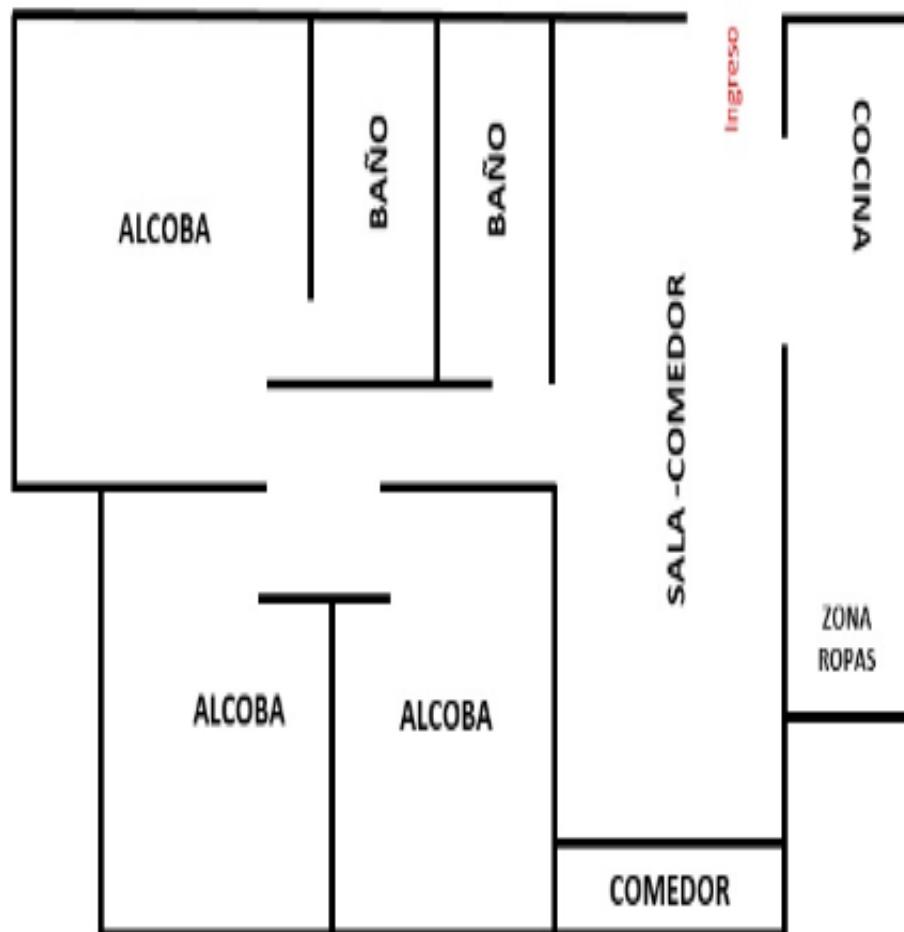
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 11' 27.492''

**Longitud:** 75° 36' 1.0074''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Stencil hab. Principal

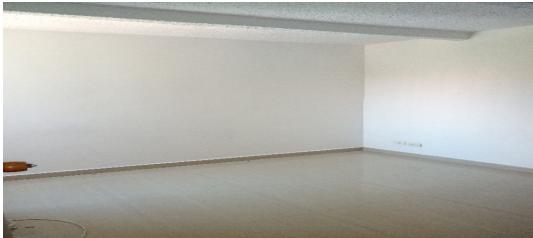


Baño Privado



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-1022939544**



PIN de Validación: ae8c0aa0



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae8c0aa0



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ae8c0aa0



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



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 58 NO. 14 SUR - 40 APTO. 1704

Teléfono: 3113136951

Correo Electrónico: crendon60@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	24 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98635223.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ae8c0aa0



#### PIN DE VALIDACIÓN

**ae8c0aa0**

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 cuatro (04) días del mes de Enero del 2023 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 PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126925671047948

Nro Matrícula: 001-1036453

Página 1 TURNO: 2023-28112

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-12-2009 RADICACIÓN: 2009-81968 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2009

CÓDIGO CATASTRAL: 053600100006200720009901150504 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 13351 de fecha 12-11-2009 en NOTARIA 15 de MEDELLIN PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7 con area de 53.70 MTS2 con coeficiente de 0.108%

(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

-PARAgraFO SEGUN ESCRITURA 4618 DEL 24-04-2008 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 29-04-2008 CONSTRUCTORA CAPITAL S.A FORMULO DECLARACIONES DE LOTEo ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-985031 OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-PARAgraFO:SEGUN ESCRITURA 7748 DEL 22-06-2007 NOTARIA 15 MEDELLIN,REGISTRADA EL 09-08-2007 CONSTRUCTORA CAPITAL S.A FORMULO DECLARACIONES DE LOTEo ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-962862 OBJETO DE RELOTEO.-ADQUIRIO CONSTRUCTORA CAPITAL S.A (ANTES CONSTRUVIS S.A), EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEo POR COMPRA A BIENES Y COMERCIO S.A,SEGUN ESCRITURA 10106 DEL 31-08-2006 NOTARIA 15 MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-09-2006 EN EL FOLIO 001-834771.PARAgraFO:SEGUN ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 NOTARIA 3 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-04-2003 BIENES Y COMERCIO S.A FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO,ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-834711 OBJETO DE ESTE ESTUDIO.ADQUIRIO: BIENES Y COMERCIO S.A. EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO POR DACION EN PAGO QUE LE HICIERA LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA - FIDUBANCOOP- EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA #684 DEL 31-03-2003 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 001-834769. PARAgraFO: POR LA MISMA ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA-FIDUBANCOOP-EN LIQUIDACION FORMULO DECLARACIONES DE LOTEo, REGISTRADA EN LA MATRICULA 001-699770, CREANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-834769 OBJETO DE RELOTEO. ADQUIRIO:SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA "FIDUBANCOOP" EN LIQUIDACION EL PREDIO OBJETO DE RELOTEO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADA CON VIVIENDAS DE ITAGUI S.A. SEGUN ESCRITURA 370 DEL 18-03-1997 NOTARIA 26 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-1997 EN EL FOLIO 001-699770.ADQUIRIO:VIVIENDAS DE ITAGUI S.A. POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD QUE LE HICIERA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR, SEGUN ESCRITURA 58 DEL 28-01-1997 NOTARIA UNICA DE SABANETA,REGISTRADA EL 11-04-1997 EN EL FOLIO 001-699770.ADQUIRIO : INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR , EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE EN DOS PORCIONES O LOTES ASI ; LOS DOS LOTES POR COMPRA A : LONDO/O OCHOA LIMITADA SEGUN ESCRITURA 1190 DE 24-05-96 NOTARIA 1 DE ITAGUI , REGISTRADA EL 27-09-96 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-0248382 Y 001-0248384 , UN LOTE RESTO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION Y LA TOTALIDAD DE OTRO EN SU ORDEN .PARAgraFO : POR ESCRITURA 945 Y 946 DE 30-04-81 NOTARIA 15 DE MEDELLIN , REGISTRADAS EL 14-05-81 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-248380 Y 001-248381 LONDO/O OCHOA LTDA. FORMULO UNAS DECLARACIONES EN CADA UNA DE ESTAS MATRICULAS DANDO ORIGEN A LOS FOLIOS 001-0248382 Y 248384 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.POR ESCRITURA 1970 DE 02-12-94 NOTARIA DE GIRADOTA Y REGISTRADA EL 20-12-94 EN EL FOLIO 001-0248382 LONDO/O OCHOA LTDA. CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE ENERGIA PASIVA SOBRE PARTE EN FAVOR DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. ADQUIRIO: LONDO/O OCHOA LIMITADA, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE EN OCHO PORCIONES O LOTES POR COMPRA A TEJAR GUAYABAL LIMITADA, POR ESCRITURA # 1204 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9 DE LOS MISMOS EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMIBILIARIAS 001-0067306 A LA 001-0067313. ESTOS LOTES FUERON ENGLOBADOS DE ACUERDO A LA MISMA ESCRITURA DE LOTEo O SEA LA # 945 DE 30 DE ABRIL DE 1.981 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN Y QUE ES HOY OBJETO DE REGISTRO.ADQUIRIO TEJAR GUAYABAL LIMITADA, EN OCHO PORCIONES O LOTES POR APORTE QUE LE HIZO AMELIA MEJIA DE LONDO/O E ISRAEL LONDO/O LONDO/O. SEGUN ESCRITURA # 4487 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN



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

## Certificado generado con el Pin No: 230126925671047948

**Nro Matrícula: 001-1036453**

Pagina 2 TURNO: 2023-28112

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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

REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO HOY FLS. DE MATRICULA INMOBILIARIAS YA

CITADOS ADQUIRIERON AMELIA MEJIA DE LONDO/O E ISRAEL LONDO/O LONDO/O, EN LAS MISMAS PORCIONES O LOTES YA EXPRESADOS EN LOS TITULOS ANTERIORES ASI:1. ISRAEL Y ERNESTO LONDO/O L., ADQUIRIERON LA TOTALIDAD EN VARIAS PORCIONES O LOTES TODOS POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO (1.944 Y 1.945 Y 48).2. LUEGO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ERNESTO LONDO/O LONDO/O, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUEZ 8. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN Y REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1.971 Y 23 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O RESPECTIVAMENTE, SE ADJUDICO LA MITAD A ELENA FRANCO VDA DE LONDO/O EN LA PORCIONES (8) YA EXPRESADAS HOY CON MATRICULAS INMOBILIARIAS PRIMERAMENTE ANOTADAS 3. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA # 4424 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN Y REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS, HOY 001-0067306/07/08/09/10/11/12/13., ELENA FRANCO DE LONDO/O, VENDIO A AMELIA MEJIA DE LONDO/O, LA MITAD QUE POSEIA EN CADA UNA DE LAS PORCIONES DE TERRENO YA DESCRIPTAS.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 30-04-81 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-05-81 LONDO/O OCHOA LTDA. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTEO Y ENTRE OTROS SE ABRO EL FOLIO 001-248382 DE DONDE SE DESPRENDE EL QUE CONSTA EN ESTE CERTIFICADO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1190 DEL 24-05-1996 NOTARIA 1 DE ITAGUI, EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 001-699770 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD BIENES Y COMERCIO FORMULO DECLARACIONE DE LOTEO DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-834769 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 58 77-41 CONJ.RCIAL URB.RESERVA DEL SUR P.H PISO QUINCE APTO 1532 TORRE 4 ETAPA 7

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 985031

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-11-2007 Radicación: 2007-83350**

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A HOY.

1

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-02-2009 Radicación: 2009-12966

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA AL CANTABIL LADO DE AGUAS



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126925671047948

Nro Matrícula: 001-1036453

Página 3 TURNO: 2023-28112

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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

LLUVIAS.

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A

X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. E.S.P..

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 26-02-2009 Radicación: 2009-12966

Doc: ESCRITURA 136 del 02-02-2009 NOTARIA 22 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES.

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A

X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P..

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 26-11-2009 Radicación: 2009-81968

Doc: ESCRITURA 13351 del 12-11-2009 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LAS ESCRITURAS 16285,4618 Y 2775 TORRE 3 ETAPA 6.

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT# 8110322923 X

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-23099

Doc: ESCRITURA 3002 del 18-03-2013 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$625,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ESCRITURA 14602 DE 16-11-2007,NOTARIA 15 DE MEDELLIN.ANOATCION 1 EN ESTE Y OTRO.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

A: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT# 8110322923 X

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-23099

Doc: ESCRITURA 3002 del 18-03-2013 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$90,300,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT# 8110322923

A: HOYOS PALACIO ANDRES FELIPE

CC# 71363547 X

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-23099



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126925671047948

Nro Matrícula: 001-1036453

Página 4 TURNO: 2023-28112

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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 3002 del 18-03-2013 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: HOYOS PALACIO ANDRES FELIPE

CC# 71363547 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-04-2016 Radicación: 2016-28447

Doc: ESCRITURA 583 del 28-03-2016 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: HOYOS PALACIO ANDRES FELIPE

CC# 71363547 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-92866

Doc: ESCRITURA 3726 del 27-10-2022 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN  
CUANTO A QUE SE ELIMINA EL NUMERAL 7 DEL ART. 36 Y SE MODIFICAN LOS ART. 56, 65, 69, 72, 75,NUMERAL 2 ART.77 Y ART.81, DEL R.P.H.  
CONTENIDO EN LA ESCRITURA 16.285 DEL 20-12-2007 NOTARIA 15 DE MEDELLIN.

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

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVAS DEL SUR P.H

NIT# 9002479253

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR  
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR  
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126925671047948

Nro Matrícula: 001-1036453

Página 5 TURNO: 2023-28112

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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: 2023-28112      FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR DNP

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230126627471047949

Nro Matrícula: 001-977495

Página 1 TURNO: 2023-28111

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-01-2008 RADICACIÓN: 2008-1416 CON: ESCRITURA DE: 11-01-2008

CÓDIGO CATASTRAL: 053600100006200720009901011180 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 16285 de fecha 20-12-2007 en NOTARIA 15 de MEDELLIN QUINTO PISO PARQUEADERO 396 con area de 12.32 M2. con coeficiente de 0.037% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

-ADQUIRIO CONSTRUCTORA CAPITAL S.A (ANTES CONSTRUVIS S.A), EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR COMPRA A BIENES Y COMERCIO S.A,SEGUN ESCRITURA 10106 DEL 31-08-2006 NOTARIA 15 MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-09-2006 EN EL FOLIO 001-834771.PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 NOTARIA 3 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-04-2003 BIENES Y COMERCIO S.A FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO,ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-834711 OBJETO DE ESTE ESTUDIO.ADQUIRIO: BIENES Y COMERCIO S.A. EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO POR DACION EN PAGO QUE LE HICIERA LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA -FIDUBANCOOP- EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA #684 DEL 31-03-2003 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 001-834769. PARAGRAFO: POR LA MISMA ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA-FIDUBANCOOP- EN LIQUIDACION FORMULO DECLARACIONES DE LOTE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 001-699770, CREANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-834769 OBJETO DE RELOTEO. ADQUIRIO:SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA "FIDUBANCOOP" EN LIQUIDACION EL PREDIO OBJETO DE RELOTEO POR FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADA CON VIVIENDAS DE ITAGUI S.A. SEGUN ESCRITURA 370 DEL 18-03-1997 NOTARIA 26 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-1997 EN EL FOLIO 001-699770.ADQUIRIO:VIVIENDAS DE ITAGUI S.A. POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD QUE LE HICIERA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR, SEGUN ESCRITURA 58 DEL 28-01-1997 NOTARIA UNICA DE SABANETA,REGISTRADA EL 11-04-1997 EN EL FOLIO 001-699770.ADQUIRIO : INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR , EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE EN DOS PORCIONES O LOTES ASI ; LOS DOS LOTES POR COMPRA A : LONDO/O OCHOA LIMITADA SEGUN ESCRITURA 1190 DE 24-05-96 NOTARIA 1 DE ITAGUI , REGISTRADA EL 27-09-96 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-0248382 Y 001-0248384 , UN LOTE RESTO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION Y LA TOTALIDAD DE OTRO EN SU ORDEN .PARAGRAFO : POR ESCRITURA 945 Y 946 DE 30-04-81 NOTARIA 15 DE MEDELLIN , REGISTRADAS EL 14-05-81 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001- 248380 Y 001-248381 LONDO/O OCHOA LTDA. FORMULO UNAS DECLARACIONES EN CADA UNA DE ESTAS MATRICULAS DANDO ORIGEN A LOS FOLIOS 001-0248382 Y 248384 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.POR ESCRITURA 1970 DE 02-12-94 NOTARIA DE GIRADOTA Y REGISTRADA EL 20-12-94 EN EL FOLIO 001-0248382 LONDO/O OCHOA LTDA. CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE ENERGIA PASIVA SOBRE PARTE EN FAVOR DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN. ADQUIRIO: LONDO/O OCHOA LIMITADA, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE EN OCHO PORCIONES O LOTES POR COMPRA A TEJAR GUAYABAL LIMITADA, POR ESCRITURA # 1204 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9 DE LOS MISMOS EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-0067306 A LA 001-0067313. ESTOS LOTES FUERON ENGLOBADOS DE ACUERDO A LA MISMA ESCRITURA DE LOTE O SEA LA # 945 DE 30 DE ABRIL DE 1.981 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN Y QUE ES HOY OBJETO DE REGISTRO.ADQUIRIO TEJAR GUAYABAL LIMITADA, EN OCHO PORCIONES O LOTES POR APORTE QUE LE HIZO AMELIA MEJIA DE LONDO/O E ISRAEL LONDO/O LONDO/O. SEGUN ESCRITURA # 4487 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO HOY FLS. DE MATRICULA INMOBILIARIAS YA CITADOSADQUIRIERON AMELIA MEJIA DE LONDO/O E ISRAEL LONDO/O LONDO/O,EN LAS MISMAS PORCIONES O LOTES YA EXPRESADOS EN LOS TITULOS ANTERIORES ASI:1. ISRAEL Y ERNESTO LONDO/O L., ADQUIRIERON LA TOTALIDAD EN VARIAS PORCIONES O LOTES TODOS POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO (1.944 Y 1.945 Y 48).2. LUEGO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 230126627471047949**

**Nro Matrícula: 001-977495**

Pagina 2 TURNO: 2023-28111

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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

SUCESION DE ERNESTO LONDO/O LONDO/O, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUEZ 8. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN Y REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1.971 Y 23 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O RESPECTIVAMENTE, SE ADJUDICO LA MITAD A ELENA FRANCO VDA DE LONDO/O EN LA PORCIONES (8) YA EXPRESADAS HOY CON MATRICULAS INMOBILIARIAS PRIMERAMENTE ANOTADAS 3. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA # 4424 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN Y REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS, HOY 001-0067306/07/08/09/10/11/12/13., ELENA FRANCO DE LONDO/O, VENDIO A AMELIA MEJIA DE LONDO/O, LA MITAD QUE POSEIA EN CADA UNA DE LAS PORCIONES DE TERRENO YA DESCRITAS.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 30-04-81 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-05-81 LONDO/O OCHOA LTDA. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTEO Y ENTRE OTROS SE ABRO EL FOLIO 001-248382 DE DONDE SE DESPRENDE EL QUE CONSTA EN ESTE CERTIFICADO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1190 DEL 24-05-1996 NOTARIA 1 DE ITAGUI, EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA IMVIR FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 001-699770 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 684 DEL 31-03-2003 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD BIENES Y COMERCIO FORMULO DECLARACIONE DE LOTEO DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-834769 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 7748 DE 22-06-2007 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 09-08-2007 CONSTRUCTORA CAPITAL S.A. FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0962860 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA 16285 DE 20-12-2007 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-01-2008 CONSTRUCTORA CAPITAL S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO DEL PREDIO CON MATRICULA 001-0962860 DANDO ORIGEN AL PREDIO CON MATRICULA 001-0976998 OBJETO DE ESTUDIO.-

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 58 77-41 CONJ. RES. URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H. QUINTO PISO PARQUEADERO 396

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 976998

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-11-2007 Radicación: 2007-83350**

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL S.A HOY.

8

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-01-2008 Radicación: 2008-1416

VALOR ACTO: \$

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







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230126627471047949**

**Nro Matrícula: 001-977495**

Página 5 TURNO: 2023-28111

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 12:15:12 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: 2023-28111      FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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