



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1045047510-V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 62 109A-120 INT 0412		
Barrio	Santa Margarita		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	Daniel Alvarez Taborda		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JORGE HERNAN RESTREPO BUSTAMANTE

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 **Daniel Alvarez Taborda** ubicado en la CALLE 62 109A-120 INT 0412 Santa Margarita, 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 \$113,166,665.00 pesos m/cte (Ciento trece millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y cinco).

Atentamente,

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

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto. 412	39.35	M2	\$2,875,900.00	100.00%	\$113,166,665.00
TOTALES					100%	\$113,166,665

Valor en letras  
Ciento trece millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

Carlos A. Rendon

CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN  
RAA Nro: AVAL-98635223  
C.C: 98635223

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,875,900	Valor del avalúo en UVR	113,166,665.00
Proporcional	0	113,166,665	Valor asegurable	113,166,665
% 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 Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Zona residencial, con vía de acceso vehicular, cerca a la vía al Mar que va hacia Urabá, acceso a comercio barrial en general.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 235, Fecha escritura: 31/01/2015, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 120000, Total unidades: 1 und / PH: 490 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5</p> <p><b>Estructura:</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen</p>			

estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Piso en porcelanato, muro en adobe, revoque y pintura, mesón de cocina en acero inoxidable, baño enchapado con muebles en cerámica.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1045047510-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE HERNAN RESTREPO BUSTAMANTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1045047510	Teléfono	3117298887
Email	jorge.restrepo7510@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Daniel Alvarez Taborda				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020446031	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 62 109A-120 INT 0412				
Conjunto	URB VERONA CIUDADELA VIP				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Santa Margarita	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a un apartamento ubicado en la Urbanización Verona, barrio Las Margaritas del Municipio de Medellín. Es una zona residencial con acceso vehicular, transporte público integrado y comercio barrial. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Residencial	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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>39.35</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA PRIVADA	M2	39.35	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>83.054.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	83.054.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	45																		
AREA PRIVADA	M2	39.35																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	83.054.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>39.35</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.35	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>39.35</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.35			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.35																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.35																		
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 objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 235. POT 048 de 2014.																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3090	EscrituraDePropiedad	28/04/2023	16	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5397056	28/01/2024	0.403226	0500-10102072000 150073901040012	Apto. 412

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria, vía de barrio	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Zona residencial, con vía de acceso vehicular, cerca a la vía al Mar que va hacia Urabá, acceso a comercio barrial en general.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	235		Fecha escritura	31/01/2015	
Notaria escritura	21		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	120000	Total unidades	1 und / PH: 490 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	31	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	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	Si	#Ascensores	5
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 235, Fecha escritura: 31/01/2015, Notaría escritura: 21, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 120000, Total unidades: 1 und / PH: 490 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	Edificio
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Piso en porcelanato, muro en adobe, revoque y pintura, mesón de cocina en acero inoxidable, baño enchapado con muebles en cerámica.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 62 109A-120 INT 0412 | Santa Margarita | Medellín | Antioquia



### LATITUD

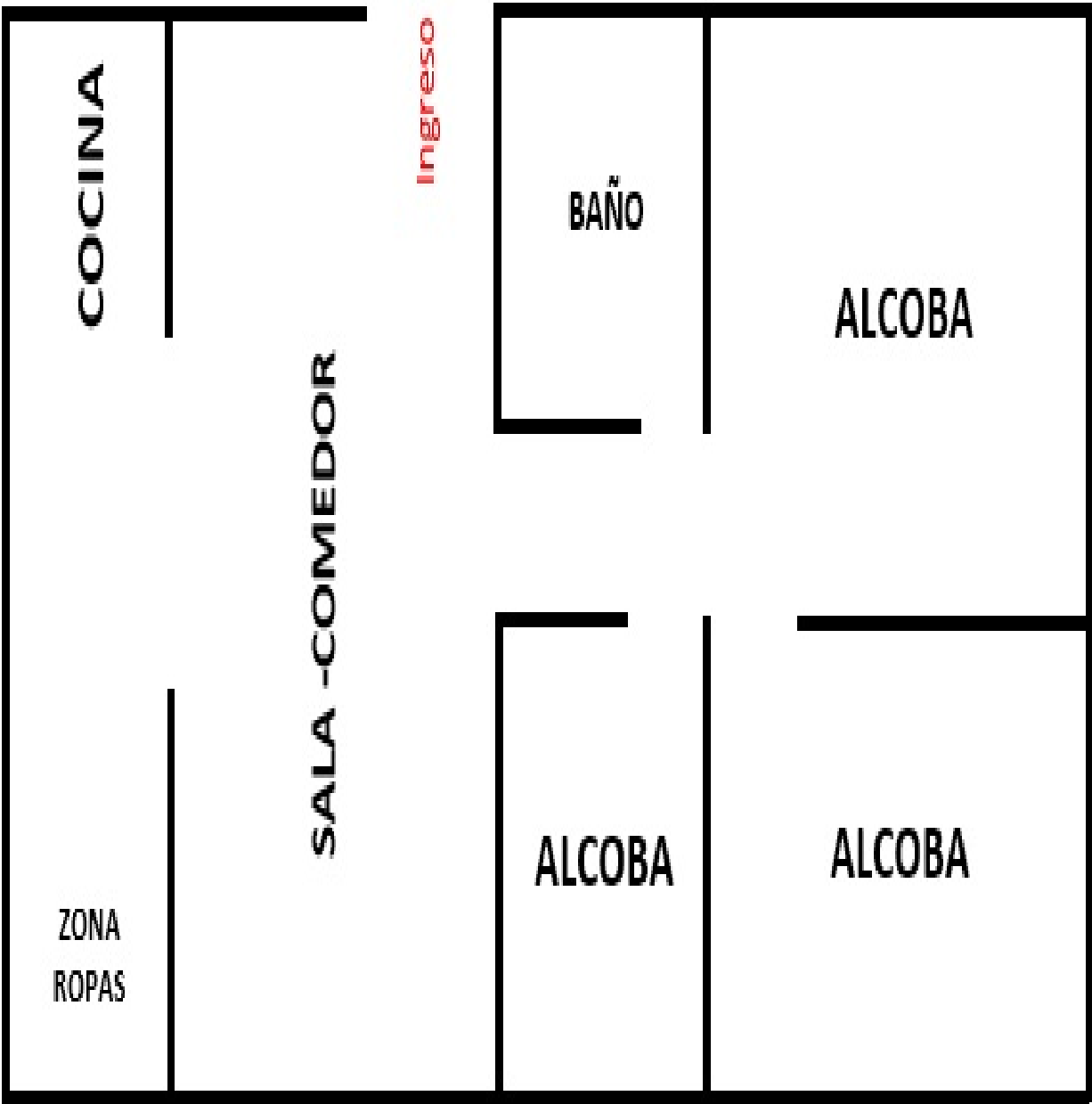
MAGNA SIRGAS: 6.2748167  
GEOGRAFICAS : 6° 16' 29.3406''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6190900  
GEOGRAFICAS : 75° 37' 8.7234''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 LRCAJA-1045047510-V2



PIN de Validación: b5180a82



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 avaluador AVAL-98635223.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN se encuentra actualizado 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 2019

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 2019

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: b5180a82



#### 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 Académico

#### 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 Académico

#### 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 Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Sep 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5180a82



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 R.N.A.

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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 98635223. El(La) Señor(a) **CARLOS ALBERTO RENDON PULGARIN** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: b5160a82



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5160a82

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a los veintiuno (21) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

AVALUO: LRCAJA-1045047510-V2 M.I.: 01N-5397056

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: 240128222388370631

Nro Matrícula: 01N-5397056

Pagina 1 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

"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: 18-02-2015 RADICACIÓN: 2015-5543 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2015

CODIGO CATASTRAL: AAB0092ZHEDCOD CATASTRAL ANT: 050010102072000150073901040012

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 0412 UBICADO 4 PISO LOTE I ETAPA I CON AREA DE 45.00 M2 CON COEFICIENTE DE 0.403226% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.235 DE FECHA 31-01-2015 EN NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN MAYOR EXTENSION, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE INCIL INGENIEROS CIVILES S.A., SEGUN ESCRITURA NUMERO 2293 DEL 2 DE AGOSTO DE 2013 DE LA NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE AGOSTO DE 2013, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5112736. \*ADQUIRIO: INCIL INGENIEROS CIVILES S.A., POR COMPRA A LAURA CAROLINA DUARTE REY Y CASA BULOVA JL Y CIA. LTDA., SEGUN ESCRITURA NUMERO 3227 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2010 DE LA NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 2011, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5112736. \*ADQUIRIERON: LAURA CAROLINA DUARTE REY Y CASA BULOVA JL Y CIA. LTDA., POR COMPRA A ANA CRISTINA GARCIA CARDONA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 15452 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 2009, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5112736. \*ADQUIRIO: ANA CRISTINA GARCIA CARDONA, POR COMPRA A RAMON DARIO GIRALDO VELASQUEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 3021 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2008 DE LA NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5112736. \*ADQUIRIO: RAMON DARIO GIRALDO VELASQUEZ, EN VARIAS PORCIONES O LOTES, ASI: 1) - UN LOTE, POR COMPRA A ALVARO ARTURO GIRALDO VELASQUEZ, SEGUN ESCRITURA 3347 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1989, DE LA NOTARIA PRIMERA DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1989, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5023459. ADQUIRIO ALVARO GIRALDO VELASQUEZ POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 2954 DEL 13 DE OCTUBRE DE 1989 DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1989, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5023459. \* 2) - UN LOTE, POR COMPRA A CARMEN DURANGO DE MANCO, SEGUN ESCRITURA 980 DEL 21 DE ABRIL DE 1989 DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1989, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-479957. \*ADQUIRIO CARMEN DURANGO DE MANCO POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 2026 DEL 17 DE JUNIO DE 1987 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DE 1987, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-479597. \* 3)- DOS LOTES, POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 1702 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1990, DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1990, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-5034823/24. \* 4)- UN LOTE, POR COMPRA A JORGE GUSTAVO RAMIREZ HENAO, SEGUN ESCRITURA 2364 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1990, DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1990, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5002791. \*ADQUIRIO JORGE GUSTAVO RAMIREZ HENAO POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 523 DEL 29 DE FEBRERO DE 1988, DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE MARZO DE 1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5002791. \* 5) UN LOTE, POR COMPRA A GILBERTO ANTONIO MESA SOSA, SEGUN ESCRITURA 809 DEL 3 DE ABRIL DE 1992, DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5004426. \*ADQUIRIO GILBERTO ANTONIO MESA SOSA POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 1226 DEL 21 DE ABRIL DE 1988 DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5004426. \*6) - UN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240128222388370631**

**Nro Matrícula: 01N-5397056**

Pagina 2 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

**"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

LOTE, POR COMPRA A CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 3488 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 1992, DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5058531. \*ADQUIRIERON: CARLOS ALBERTO VILLEGAS FLOREZ Y MARIA JUDITH CORREA DE VILLEGAS, LOS INMUEBLES MENTADOS EN EL APARTE ANTERIOR, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FRANCISCO JAVIER GOMEZ BUITRAGO, SEGUN ESCRITURA 794 DEL 16 DE MARZO DE 1984, DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE MARZO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-335089. \*ADQUIRIO: FRANCISCO JAVIER GOMEZ BUITRAGO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CLIMACO VILLEGAS VELASQUEZ, SEGUN ESCRITURA 2896 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1983, DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1984, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-335089. \*ADQUIRIO: CLIMACO VILLEGAS VELASQUEZ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARIO DE JESUS VILLEGAS FLOREZ Y MARIA ESTHER HENAO DE VILLEGAS, SEGUN ESCRITURA 245 DEL 28 DE FEBRERO DE 1983, DE LA NOTARIA 16. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE MARZO SIGUIENTE, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-238715. \*ADQUIRIERON: MARIO DE JESUS VILLEGAS FLOREZ Y MARIA ESTHER HENAO DE VILLEGAS POR COMPRA A JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 4266 DEL 6 DE AGOSTO DE 1980 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO ANTES CITADO. ADQUIRIO JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, EN MAYOR EXTENSION Y ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON JOHN JARAMILLO MONTOYA, SEGUN ESCRITURA 1199 DEL 13 DE AGOSTO DE 1976, DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DEL MISMO MES Y AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0131946, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. 7) - OTRO LOTE, LO ADQUIRIO RAMON DARIO GIRALDO VELASQUEZ POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 1788 DEL 31 DE MARZO DE 1980, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 2 DE JULIO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-228231. \*\*PARAGRAFO 1: POR ESCRITURA 1117 DEL 27 DE JUNIO DE 1996, DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1996, RAMON DARIO GIRALDO VELASQUEZ, EFECTUO DECLARACIONES SOBRE EL RESTO DEL INMUEBLE, ORIGINANDOSE EL PREDIO CON MATRICULA 001-5112706. \*\*PARAGRAFO 2: POR ESCRITURA 1019 DEL 27 DE MARZO DE 1981 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DE 1981, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-228231, JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, HIZO ACLARACION A LA ESCRITURA 1788, EN CUANTO A QUE LA COMPRAVENTA DE LA ANOTACION ANTERIOR SE DESPRENDIO DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-131946. \* 8) - OTRO LOTE, POR COMPRA A LUZ ELENA VALENCIA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 219 DEL 12 DE FEBRERO DE 1980, DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DE 1980, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-195352. \*ADQUIRIO: LUZ ELENA VALENCIA RESTREPO POR COMPRA A JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 5781 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1978, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-195352. \* 9) - OTRO LOTE, POR COMPRA A JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 5782 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1978, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-195353. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 1019 DEL 27 DE MARZO DE 1981, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN CUANTO A QUE SE DESPRENDE UNICAMENTE DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-131946. \* 10) - OTRO LOTE, POR COMPRA A MARIA VICTORIA BOLIVAR GARCIA, SEGUN ESCRITURA 546 DEL 27 DE MARZO DE 1996, DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1996, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIO: MARIA VICTORIA BOLIVAR GARCIA EN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240128222388370631**

**Nro Matrícula: 01N-5397056**

Pagina 3 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

**"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

PERMUTA CON MANUEL TIBERIO LARREA MONTOYA, SEGUN ESCRITURA 927 DEL 24 DE MARZO DE 1995, DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1995, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIO: MANUEL TIBERIO LARREA MONTOYA POR COMPRA A DIEGO VELEZ CALDERON Y MARIA DEL PILAR VELEZ, SEGUN ESCRITURA 416 DEL 11 DE FEBRERO DE 1994 DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1994, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIERON: DIEGO VELEZ CALDERON Y MARIA DEL PILAR VELEZ EN PERMUTA CON MARCO TULIO RESTREPO HENAO, SEGUN ESCRITURA 2482 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416.

\*ADQUIRIO: MARCO TULIO RESTREPO HENAO POR COMPRA A MAURO DE JESUS RESTREPO HENAO, SEGUN ESCRITURA 2103 DEL 12 DE AGOSTO DE 1992, DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIO: MAURO DE JESUS RESTREPO HENAO POR COMPRA A NELSON TOBON GOMEZ, SEGUN ESCRITURA 1191 DEL 1. DE ABRIL DE 1992, DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1992, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIO: NELSON TOBON GOMEZ POR COMPRA A MARIA GRACIELA FLOREZ OTALVARO, SEGUN ESCRITURA 870 DEL 22 DE MARZO DE 1988 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE MAYO DE 1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416. \*ADQUIRIO: MARIA GRACIELA FLOREZ OTALVARO POR COMPRA A ARISTIDES DE JESUS CUARTAS VELASQUEZ, SEGUN ESCRITURA 2431 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1986, DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE OCTUBRE DE 1986, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-441416.

\*ADQUIRIO: ARISTIDES DE JESUS CUARTAS VELASQUEZ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 5070 DEL 17 DE OCTUBRE DE 1978, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-191997. \*ADQUIRIO: JOSE LINO PANIAGUA RESTREPO, LOS INMUEBLES MENTADOS EN LOS NUMERALES 7, 8, 9 Y 10, EN MAYOR EXTENSION EN PARTICION CELEBRADA CON JOHN JARAMILLO MONTOYA, SEGUN ESCRITURA 1199 DEL 13 DE AGOSTO DE 1976, DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS, EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 001-131946 Y 001-131824, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AÑOS QUE COMPRENDEN ESTE ESTUDIO. L.J. - MMP. COMPLE6.-----

-----\*\*PARAGRAFO 2: MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 785 DEL 7 DE MAYO DE 1996 DE LA NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1996, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-195352, 01N-195353, 01N-479597, 01N-441416, 01N-5002791, 01N-5004426, 01N-5023459, 01N-5034823, 01N-5034824, 01N-5058531, 01N-5050609 Y 01N-5112706, RAMON DARIO GIRALDO VELASQUEZ, REALIZO DECLARACIONES DE ENGLOBE, ORIGINANDO LA MATRICULA NUMERO 01N-5112736, HOY OBJETO DE LOTE. \*\*PARAGRAFO 3: SEGUN ESCRITURA NUMERO 235 DEL 31 DE ENERO DE 2015 DE LA NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 9 DE FEBRERO DE 2015, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5112736, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA, REALIZO DECLARACIONES DE LOTE, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5397020, HOY OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (20-02-2015).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 62 # 109A - 120 INT. 0412 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 62 109A-120 "URBANIZACION VERONA CIUDADELA VIP P.H." APARTAMENTO 0412 UBICADO 4 PISO LOTE I ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240128222388370631**

**Nro Matrícula: 01N-5397056**

Pagina 4 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

**"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

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5397020

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-08-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1199 del 13-08-1976 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 721 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO MONTOYA JOHN

**A: PANIAGUA RESTREPO JOSE LINO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-11-1978 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5070 del 17-10-1978 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 721 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO MONTOYA JOHN

**A: CUARTAS VELASQUEZ ARISTIDES DE JESUS**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-10-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2431 del 23-09-1986 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 322 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA PREDIO DOMINANTE EL DE LA MATRICULA 002-0191997

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

DE: FLOREZ OTALVARO MARIA GRACIELA

CC# 32434456

**A: CUARTAS VELASQUEZ ARISTIDES DE JESUS**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-08-2013 Radicación: 2013-35334

Doc: ESCRITURA 2293 del 02-08-2013 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO CIUADELA VERONA

X NIT.830053700-6

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT.860034313-7**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-02-2015 Radicación: 2015-5543

Doc: ESCRITURA 235 del 31-01-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EN CUANTO A QUE SE CREA ESTA NUEVA UNIDAD DE DOMINIO PARTICULAR

**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: 240128222388370631**

**Nro Matrícula: 01N-5397056**

Pagina 5 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

**"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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA

X NIT.830.053.700.6

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-34579

Doc: ESCRITURA 2088 del 22-07-2015 NOTARIA DIECISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA PASO PERMANENTE Y CONTINUO DE REDES DE AGUAS RESIDUALES EN LOTE 1. ETAPA 1. SOBRE UN AREA DE 364.31 M2.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. P.A. FIDEICOMISO CIUDADEQA VERONA

NIT.830.053.700-6

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

NIT.890.904.996-1

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-47637

Doc: ESCRITURA 2335 del 16-07-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$466,797

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA # 2293

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT # 860.034.313.7

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A (NIT # 800.182.281.5)VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA**

NIT #830.053.700.6

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-47637

Doc: ESCRITURA 2335 del 16-07-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$43,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO,CON SUBSIDIO SE OBLIGA A NO ENAJENAR POR DOS A/OS

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A (NIT # 800.182.281.5)VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA

NIT # 830.053.700.6

**A: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN**

CC# 91480034 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-47637

Doc: ESCRITURA 2335 del 16-07-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN

CC# 91480034 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-47637

Doc: ESCRITURA 2335 del 16-07-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240128222388370631

Nro Matrícula: 01N-5397056

Pagina 6 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

"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: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN

CC# 91480034 X

A: EN FAVOR DE LOS HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-03-2017 Radicación: 2017-13791

Doc: ESCRITURA 264 del 07-02-2017 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 235 DEL 31/01/2015 NOTARIA 21 DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE POR LA INTEGRAN DE LA SEGUNDA ETAPA 2 TORRE 2, SE  
MODIFICO EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CIUDADELA VERONA

NIT.830.053.700-6

DE: URBANIZACION VERONA CIUDADELA VIP PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-03-2023 Radicación: 2023-10979

Doc: ESCRITURA 1484 del 07-03-2023 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN

CC# 91480034

DE: BRICE/O GARCIA NOHORA

CC# 63513276

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-03-2023 Radicación: 2023-10979

Doc: ESCRITURA 1484 del 07-03-2023 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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

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

DE: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN

CC# 91480034

DE: BRICE/O GARCIA NOHORA

CC# 63513276

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-05-2023 Radicación: 2023-18913

Doc: ESCRITURA 3090 del 28-04-2023 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARMENTA MONARES WILFRIDO DARWIN

CC# 91480034



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

Certificado generado con el Pin No: 240128222388370631

Nro Matrícula: 01N-5397056

Pagina 7 TURNO: 2024-16744

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 11:16:27 AM

"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

A: ALVAREZ TABORDA DANIEL

CC# 1020446031 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-16744

FECHA: 28-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública