



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1077437413

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | 09/04/2024 | Fecha de visita | 05/04/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CARRERA 65A 68-44 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES | | |
| Barrio | Paisajes | | |
| Ciudad | Bello | | |
| Departamento | Antioquia | | |
| Propietario | DANY FARLEY CARDONA VALENCIA/OTRO | | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 09/04/2024

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDINSON PALACIOS GAMBOA

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 **DANY FARLEY CARDONA VALENCIA/OTRO** ubicado en la CARRERA 65A 68-44 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES Paisajes, de la ciudad de Bello.

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 \$158,299,400.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones doscientos noventa y nueve mil cuatrocientos).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|---|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 | 55.70 | M2 | \$2,842,000.00 | 100.00% | \$158,299,400.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$158,299,400 |

Valor en letras

Ciento cincuenta y ocho millones doscientos noventa y nueve mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
 RAA Nro: AVAL-21429294
 C.C: 21429294

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|-------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 0 | 2,842,000 | Valor del avalúo en UVR | 440,041.54 |
| Proporcional | 0 | 158,299,400 | Valor asegurable | 158,299,400 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. | | | |
| Observación | <p>General: El inmueble objeto de avalúo se trata de un Apartamento localizado en la Carrera 65 # 68-44 Urbanización Parque Residencial Paisajes Etapa 2, apartamento (209) en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, tres alcobas, y zona de ropa. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 55.70 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Inmueble ubicado en: El barrio Bellavista Paisajes del Municipio de Bello. Al inmueble se llega así: Carrera 65A Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.</p> | | | |

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

Propiedad horizontal: Escritura: 1562 , Fecha escritura: 16/09/2011, Notaría escritura: Diez, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 130000, Total unidades: 1 UND / PH: 120 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura: 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-10774 37413 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | EDINSON PALACIOS GAMBOA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1077437413 | Teléfono | 3226339907 |
| Email | edinsonpalacios066@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | DANY FARLEY CARDONA VALENCIA/OTRO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 43988658 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 65A 68-44 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES | | | | |
| Conjunto | URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES ETAPA 2 | | | | |
| Ciudad | Bello | Departamento | Antioquia | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Paisajes | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo se trata de un Apartamento localizado en la Carrera 65 # 68-44 Urbanización Parque Residencial Paisajes Etapa 2, apartamento (209) en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, tres alcobas, y zona de ropas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 55.70 M2 áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Inmueble ubicado en: El barrio Bellavista Paisajes del Municipio de Bello. Al inmueble se llega así: Carrera 65A Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|--------|--------------------------|---------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | Piso 2 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología | <p>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.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 55.70 | AREA | M2 | 0 |
| AREA PRIVADA | M2 | 55.70 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 99421000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 55.70 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 55.70 |

| | |
|--|---|
| 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: | <p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura: 1562 del 16-09-2011 NOTARIA 10 de MEDELLÍN</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03</p> |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 2629 | EscrituraDePropiedad | 21/11/2012 | Segunda | Bello |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------------------------|---|
| 01N-5332994 | 04/04/2024 | 0,4036 | 0508801000605002 30008901010129 | ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación 5, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | AMOBLAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|--------|---------------------|--------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO |

CARACTERISTICAS

| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
|------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|--------|
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |

| | | | | | |
|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | Pavimentadas | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El sector de Paisajes donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio, buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. | | | | |

PROPIEDAD HORIZONTAL

| | | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1562 | | Fecha escritura | 16/09/2011 | |
| Notaria escritura | Diez | | Ciudad escritura | Medellín | |
| Valor administración | 130000 | Total unidades | 1 UND / PH: 120 UNDS | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Exterior | # Pisos edificio | 15 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | Si |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 1 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | Escritura: 1562 , Fecha escritura: 16/09/2011, Notaría escritura: Diez, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 130000, Total unidades: 1 UND / PH: 120 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Mixto | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | sistema dual o combinado | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipología vivienda | N/A |
| Año construcción | 2011 | Edad Inmueble | 13 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | No suministrada | | | | |
| 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 | Semilnt |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 2 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

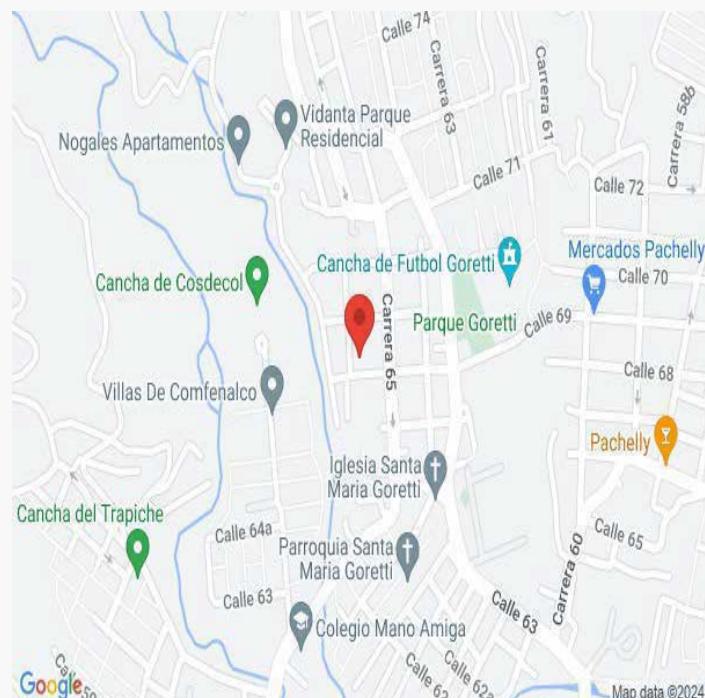
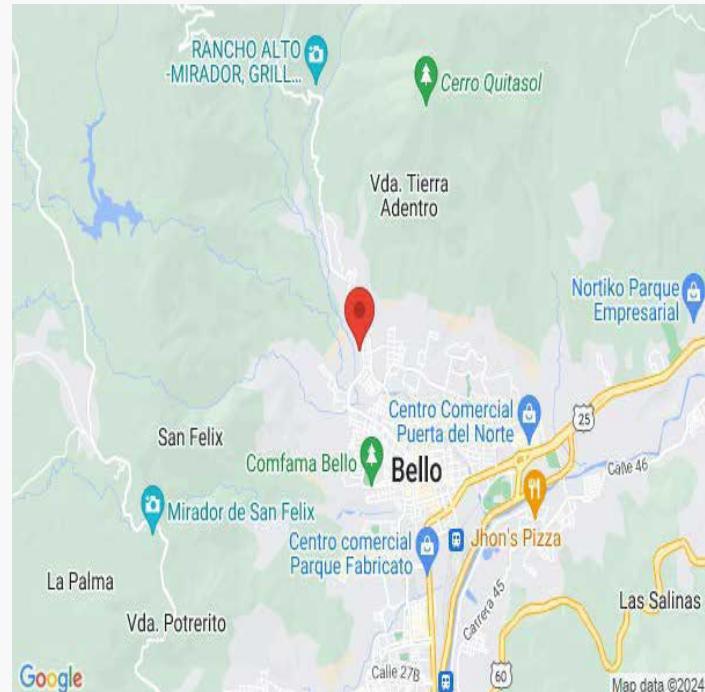
ACABADOS

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

| | |
|-------------|---|
| Observación | Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación. |
|-------------|---|

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 65A 68-44 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES ETAPA 2
APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES | Paisajes | Bello | Antioquia



MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|--|---------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| 1 | URBANIZACION PAISAJES CARRERA 65A 68 BELLO | 9 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,728,904.85 | 3206729266 |
| 2 | URBANIZACION PAISAJES CARRERA 65A 68 BELLO | 7 | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000 | 1 | \$20,000,000 | 0 | \$ | \$2,710,951.53 | 3175315796 |
| 3 | URBANIZACION PAISAJES CARRERA 65A 68 BELLO | 10 | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$2,899,461.40 | 305 4175592 |
| 4 | URBANIZACION PAISAJES CARRERA 65A 68 BELLO | 9 | \$177,500,000 | 0.95 | \$168,625,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,027,378.82 | +1 (202) 952-0291 |
| Del inmueble | | Piso 2 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 12 | 55.70 | 55.70 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,728,904.85 |
| 2 | 12 | 55.70 | 55.70 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,710,951.53 |
| 3 | 12 | 55.70 | 55.70 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,899,461.40 |
| 4 | 12 | 55.70 | 55.70 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,027,378.82 |
| | 13 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,841,674.15 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$150,145.38 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.28% |

| | | | | |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,991,819.53 | TOTAL | \$166,644,348.05 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,691,528.77 | TOTAL | \$149,918,152.26 |
| VALOR TOTAL | | \$158,299,400.00 | | |

Observaciones:

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.

Enlaces:

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-bello-paisajes-eet4804-080e-3619-a7d1-0701e749fb0>

2.-[https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-urbanizacion-paisajes-2cb60f6a-adbb-3ba0-9926-70032b23acc2](https://casas.trovit.com.co/listing/venta-apartamento-en-bello-unidad-residencial-paisajes-0111916UDbh1a)

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-urbanizacion-paisajes-2cb60f6a-adbb-3ba0-9926-70032b23acc2>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/gran-oportunidad-apartamento-economico-en-venta-bello-9d5ef6b2-4bec-4fb0-8hbd-4cfefac917b>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Guardarropa 1



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1077437413



PIN de Validación: b9990b0a

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

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

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: b9990b0a



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



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con 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

b9990b0a

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240404625491818076

Nro Matrícula: 01N-5332994

Página 1 TURNO: 2024-72721

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 03:41:47 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 19-10-2011 RADICACIÓN: 2011-43990 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2011

CODIGO CATASTRAL: AAX0014XXSDCOD CATASTRAL ANT: 050880100060500230008901010129

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1562 de fecha 16-09-2011 en NOTARIA 10 de MEDELLIN ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES con area de 55.70 M2 con coeficiente de 0,4036% (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:

ADQUIERON: FUNDACION CONFIAR, EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL, CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO -ANTIOQUIA- Y A.E.I. CONSTRUCTORES S. A. S., EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN DOS PORCIONES O LOTES, ASI: 1) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-5084992, POR COMPRA A HONORATO DE JESUS VASQUEZ TOBON, SEGUN ESCRITURA NUMERO 472 DEL 30 DE MARZO DE 2010 DE LA NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 2010, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5084992. *ADQUIRIO: HONORATO DE JESUS VASQUEZ TOBON, POR COMPRA A GRACILIANO BUILES RESTREPO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1166 DEL 29 DE JULIO DE 1967 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EN EL FOLIO NUMERO 01N-5084992. 2) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-5207839, POR COMPRA A ARIEL DE JESUS HERNANDEZ SERNA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1858 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2009 DE LA NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL FOLIO NUMERO 01N-5207839. *ADQUIRIO: ARIEL DE JESUS HERNANDEZ SERNA, POR COMPRA DERECHOS A ROSA ELENA SANCHEZ CUERVO, VIVIANA PAOLA Y ALEJANDRA CATALINA RESTREPO SANCHEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 7819 DEL 30 DE JUNIO DE 2009 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE JULIO DE 2009. OTRO DERECHO DEL 21.5%, POR COMPRA A JAQUELINE DEL SOCORRO LOPEZ MEJIA Y OMAR ANTONIO LOPERA GOMEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 729 DEL 27 DE MARZO DE 2009 DE LA NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 1 DE ABRIL DE 2009, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5207839. *ADQUIRIERON: JAQUELINE DEL SOCORRO LOPEZ MEJIA Y OMAR ANTONIO LOPERA GOMEZ, POR COMPRA DERECHO A ARIEL DE JESUS HERNANDEZ SERNA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 509 DEL 4 DE MARZO DE 2008 DE LA NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE MARZO DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5207839. *ADQUIRIERON: ARIEL DE JESUS HERNANDEZ SERNA, VIVIANA PAOLA Y ALEJANDRA CATALINA RESTREPO SANCHEZ Y ROSA ELENA SANCHEZ CUERVO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR COMPRA A MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE, ANA LIGIA BUILES DE GARCIA, LAURA ELISA BUILES ORTEGA, MARIELA DEL SOCORRO BUILES DE ACEVEDO, LINA MARIA BUILES BUSTAMANTE, FANNY DEL SOCORRO BUILES ORTEGA, MARGARITA MARIA BUILES DE RESTREPO Y MARIA EDILMA BUILES DE RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2374 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2007 DE LA NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE OCTUBRE DE 2007, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5207839. *ADQUIRIERON: MARIA EDILMA BUILES DE RODRIGUEZ Y MARGARITA MARIA BUILES DE RESTREPO, UN DERECHO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE EDELMIRA BUILES ORTEGA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1534 DEL 15 DE JULIO DE 1998 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BELLO, REGISTRADA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1998, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5098335. *PARAgraFO: MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 3283 DEL 14 DE AGOSTO DE 2002 DE LA NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2002, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5098335, FANNY DEL SOCORRO BUILES ORTEGA, LAURA ELISA BUILES ORTEGA, MARIA EDILMA BUILES DE RODRIGUEZ, MARIELA DEL SOCORRO BUILES DE ACEVEDO, LINA MARIA BUILES BUSTAMANTE, ANA LIGIA BUILES DE GARCIA Y MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE, REALIZARON DECLARACIONES DE LOTE, ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA NUMERO 01N-5207839, LA CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. *ADQUIRIERON LAURA ELISA, EDELMIRA, FANNY DEL SOCORRO, MARIELA DEL SOCORRO BUILES ORTEGA, ANA LIGIA BUILES DE GARCIA, MARIA LINA BUILES BUSTAMANTE Y MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE, EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES, EN MAYOR EXTENSION, EN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE ELLOS MISMOS, SEGUN ESCRITURA 2502 DEL 10 DE AGOSTO DE 1994, NOTARIA 1. DE BELLO, REGISTRADA EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 1994, EN EL FOLIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240404625491818076

Nro Matrícula: 01N-5332994

Página 2 TURNO: 2024-72721

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 03:41:47 PM

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

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

DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5086036. * POR ESCRITURA 2502 DEL 10 DE AGOSTO DE 1994, NOTARIA 1. DE BELLO, REGISTRADA EL 06 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO RESPECTIVO, LINA MARIA BUILES BUSTAMANTE, ANA LIGIA BUILES DE GARCIA, FANNY DEL SOCORRO BUILES DE GOMEZ, MARIELA DEL SOCORRO BUILES ACEVEDO (SIC), LAURA ELISA BUILES ORTEGA, MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE Y EDELMIRA BUILES DE BUILES, HICIERON DECLARACIONES SOBRE LOTEO DE DOS LOTES. * ADQUIRIERON ANA LIGIA BUILES DE GARCIA, FANNY DEL SOCORRO BUILES ORTEGA, MARIELA DEL SOCORRO BUILES ORTEGA DE ACEVEDO, LAURA ELISA BUILES ORTEGA, MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE, EDELMIRA BUILES DE BUILES Y LINA MARIA BUILES BUSTAMANTE POR COMPRA DERECHO A GRACILIANO BUILES RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 3382 DEL 28 DE AGOSTO DE 1991, DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1991, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0367307. * ADQUIRIERON GRACILIANO BUILES RESTREPO, FANNY DEL SOCORRO BUILES ORTEGA, LAURA ELISA, MARIA EDELMIRA, MARIA CAROLINA, MARIELA DEL SOCORRO Y ANA LIGIA BUILES ORTEGA, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE ANA FRANCISCA ORTEGA DE BUILES, SEGUN SENTENCIA DEL 31 DE OCTUBRE DE 1983, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE BELLO, REGISTRADA EL 07 DE NOVIEMBRE DE 1984, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0367307, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDEN ESTE CERTIFICADO. *PARAgraFO: POR ESCRITURA NUMERO 2502 DEL 10 DE AGOSTO DE 1994 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BELLO, REGISTRADA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1994, EN EL FOLIO NUMERO 01N-367307. LINA MARIA BUILES BUSTAMANTE, ANA LIGIA BUILES DE GARCIA, FANNY DEL SOCORRO BUILES DE GOMEZ, MARIELA BUILES ACEVEDO (SIC), LAURA ELISA BUILES ORTEGA, MARIA CAROLINA BUILES DE ALZATE Y EDELMIRA BUILES DE BUILES, REALIZARON DECLARACIONES DE LOTEO, ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS, LA MATRICULA NUMERO 01N-5086036, LA CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ.----*PARAgraFO: POR ESCRITURA NUMERO 222 DEL 9 DE FEBRERO DE 2011 DE LA NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE FEBRERO DE 2011, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-5207839 Y 01N-5084992, FUNDACION CONFIAR, EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL, CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFENALCO -ANTIOQUIA- Y AEI CONSTRUCTORES S.A.S., REALIZARON DECLARACIONES DE ENGLOBE, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5321934, HOY OBJETO DE ESTUDIO. **PARAgraFO: POR ESCRITURA NUMERO 1562 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2011, DE LA NOTARIA DECIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE OCTUBRE DE 2011, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5321934, FUNDACION CONFIAR, EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL, CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFENALCO ANTIOQUIA Y AEI CONSTRUCTORES S.A.S., REALIZARON DECLARACIONES SOBRE LOTEO, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5332543, HOY OBJETO DE ESTUDIO. COMPLE 12 MARAGLADIS VELASQUEZ (21-10-2011).

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 65A 68-44 "URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL PAISAJES " ETAPA 2 APTO 209 TIPO 2 PISO 2 TORRES 4 URB PJES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5332543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-02-2011 Radicación: 2011-5600



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240404625491818076

Nro Matrícula: 01N-5332994

Página 3 TURNO: 2024-72721

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 03:41:47 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 222 del 09-02-2011 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE CUANTIA, COMPARTIDA

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

DE: A.E.I. CONSTRUCTORES S.A.S.

X NIT.9000118925

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO-ANTIOQUIA.

NIT# 8909008426 X

DE: EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL

NIT# 8110170243 X

DE: FUNDACION CONFIAR

NIT# 8110076581 X

A: COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA

50%

A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951 50%

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-43990

Doc: ESCRITURA 1562 del 16-09-2011 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: AEI CONSTRUCTORES S.A.S.

X NIT.9000.11892-5

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO-ANTIOQUIA.

NIT# 8909008426 X

DE: EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL

NIT# 8110170243 X

DE: FUNDACION CONFIAR

NIT# 8110076581 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-01-2013 Radicación: 2013-1945

Doc: ESCRITURA 2629 del 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA de BELLO

VALOR ACTO: \$269,082

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 222 DEL 9 DE FEBRERO DE 2011 DE LA NOTARIA 10 DE MEDELLIN. ANOTACION 1.

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

DE: COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA

NIT: 890.901.176-3

DE: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 8909813951

A: A.E.I. CONSTRUTORES S.A.S.

NIT: 900.011.892-5

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO-ANTIOQUIA.

NIT# 8909008426

A: EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL

NIT# 8110170243

A: FUNDACION CONFIAR

NIT# 8110076581

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-2013 Radicación: 2013-1945

Doc: ESCRITURA 2629 del 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA de BELLO

VALOR ACTO: \$56,424,910

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: A.E.I. CONSTRUTORES S.A.S.

NIT: 900.011.892-5



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

Certificado generado con el Pin No: 240404625491818076

Nro Matrícula: 01N-5332994

Pagina 4 TURNO: 2024-72721

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 03:41:47 PM

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

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO-ANTIOQUIA. NIT# 8909008426
DE: EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL NIT# 8110170243
DE: FUNDACION CONFIAR NIT# 8110076581
A: CARDONA VALENCIA DANY FARLEY CC# 43988658 X
A: LLANO MARTINEZ JORGE ELIECER CC# 1128406434 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-2013 Radicación: 2013-1945

Doc: ESCRITURA 2629 del 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA de BELLO VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CARDONA VALENCIA DANY FARLEY CC# 43988658 X
DE: LLANO MARTINEZ JORGE ELIECER CC# 1128406434 X
A: FAVOR DE SUS HIJOS HABIDOS Y POR HABER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-06-2017 Radicación: 2017-27075

Doc: ESCRITURA 975 del 08-06-2017 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 222 DEL 09/02/2011 DE LA NOATRIA 10 DE MEDELLIN.

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

DE: HOY COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA NIT. 8909011763
DE: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA NIT# 8909813951
A: A.E.I. CONSTRUCTORES S.A.S. NIT. 9000118925
A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO-ANTIOQUIA. NIT# 8909008426
A: EMPRESA COTRAFA DE SERVICIOS SOCIALES COTRAFA SOCIAL NIT# 8110170243
A: FUNDACION CONFIAR NIT# 8110076581

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

ANOTACIONES (información anterior: [consagrada](#))

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 PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240404625491818076

Nro Matrícula: 01N-5332994

Página 5 TURNO: 2024-72721

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 03:41:47 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: 2024-72721 FECHA: 04-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE DNP

GEORGE ZABAleta TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública