



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1035854911

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAISON ANDRES HOLGUIN MORA		FECHA VISITA	13/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1035854911		FECHA INFORME	16/12/2024
DIRECCIÓN	DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Navarra		REMODELADO	
CIUDAD	Bello		OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1128461299			

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA			
NUM. ESCRITURA	1383 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA 17/06/2019
CIUDAD ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050880100090100170009901010003			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION NAVARRA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	18.62%			

M. INMOB.	N°
01N-5078206	Apartamento

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Navarra, se encuentra a 170 m de Parroquia María Auxilio de Los Cristianos y a 2.4 km de Estación Metro Niquia. Al inmueble se llega así: Se toma la Diagonal 52 (Autopista Norte) y se gira en Avenida 20 y Diagonal 57 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 133,279,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,279,200

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS

  
**JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ**  
 Perito Actuante  
 C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2024-12-15 16:18:00

  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.90	AREA	M2	42.43
AREA PRIVADA	M2	51.90	AVALUO	PESOS	54.379.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.00	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.495	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	51.90

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA | Navarra | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 181, fecha: 24/01/1994, Notaría: 20 y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	No hay mas de 500
Estacionamientos	Bueno 0-100
Areas verdes	Muy Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 400-500

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1994

## Comentarios de 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	51.90	M2	\$2,568,000.00	100.00%	\$133,279,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$133,279,200</b>
Valor en letras	Ciento treinta y tres millones doscientos setenta y nueve mil doscientos Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL**      **\$133,279,200**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Se resalta que en el Certificado de Tradición en el apartado de Cabida y Linderos se menciona una Reforma al RPH en la que se aumenta el área privada así: ÁREA CONSTRUIDA 51.90 M2 Y ÁREA LIBRE 2.00 M2; PARA ÁREA TOTAL 53.90 M2. VARÍA COEFICIENTE A 18.62%.

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

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 181, Fecha escritura: 24/01/1994, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 En momento de inspección técnica se evidencia que las escaleras de los apartamentos superiores se encuentran con el primer peldaño fuera del lote catastral posicionándose sobre el andén de espacio público.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En momento de inspección técnica se evidencia que el área libre registrada de patio se construyó cubriendola completamente con concreto, hierro y tragaluz.

**Acabados:** Pisos en Cerámica, Paredes Con Pañete y Pintura, Cielo raso en Drywall en Sala comedor, cocina, baño social y baño privado, en alcobas 4 y 3. Baños con pisos y muros en cerámica sin división de zona húmeda, Cocina semi-integral con extractor sin horno, mesón en Aluminio y muebles en madera. Patio con cubierta en concreto, hierro y tragaluz. Impidiendo la circulación de aire. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DG 57 # 21 - 06	2	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$	0	\$	\$2,508,620.69	305 2099828
2	DG 57AA # 20 - 12	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$2,182,500.00	604 4445232
3	DG 57 # 21 - 04	1	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	0	\$	0	\$	\$2,303,750.00	3116039698
4	AV 21BB # 57 - 25	1	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000	0	\$	0	\$	\$2,554,333.33	604 2096990
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		58	1.05	1.0	1.05	1.0	1.00	1.1	\$2,765,754.31
2	15		80	1.05	1.0	1.0	1.00	1.05	1.1	\$2,406,206.25
3	30		80	1.0	1.0	1.0	1.00	1.05	1.05	\$2,418,937.50
4	30		60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,682,050.00
<b>30 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,568,237.02</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$183,039.88</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.13%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,751,276.89</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$142,791,270.77</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,385,197.14</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$123,791,731.38</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$133,279,200.00</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10161536>2-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/191505139>3-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/191469061>4-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta-bello/7829726>

**DIRECCIÓN:**

DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA |  
Navarra | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

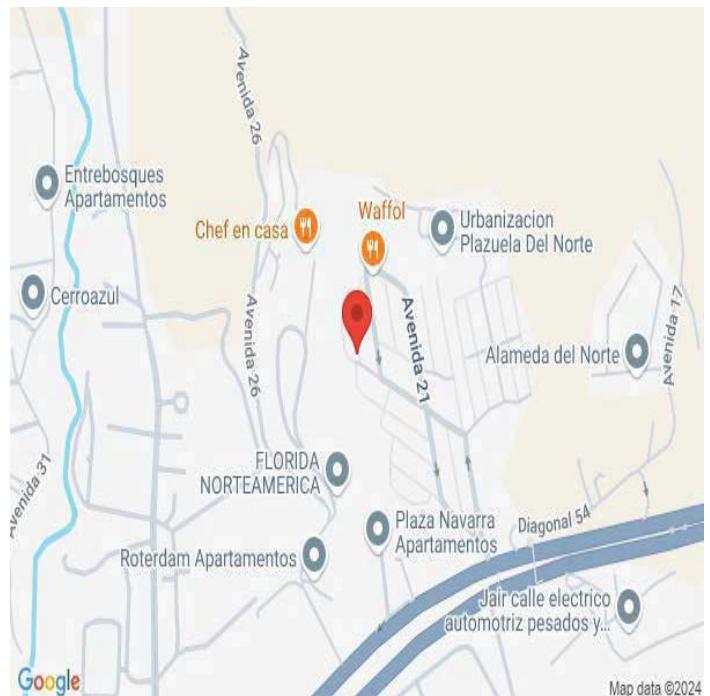
**Latitud:** 6.3471674831616935

**Longitud:** -75.53315252951127

**COORDENADAS (DMS)**

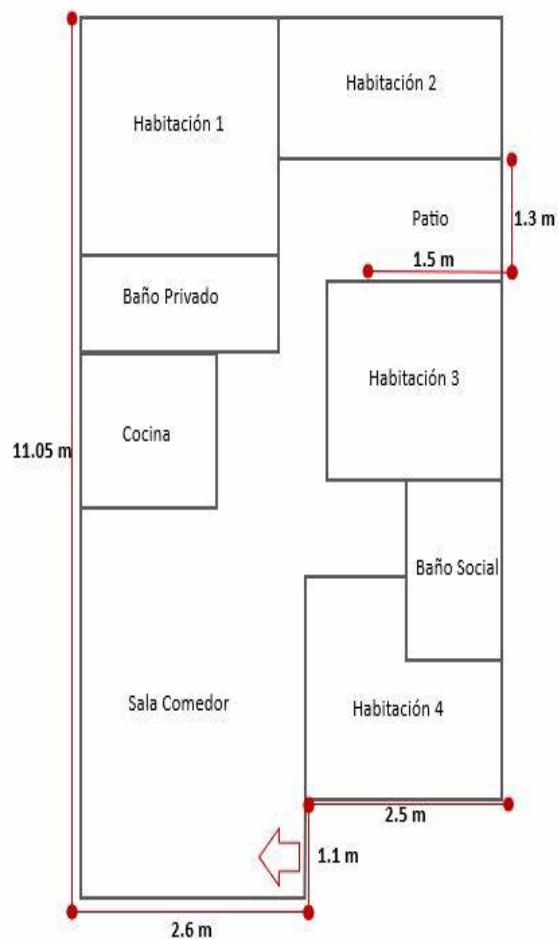
**Latitud:** 6° 20' 49.8006''

**Longitud:** 75° 31' 59.3502''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1.  
URBANIZACION NAVARRA

Área Construida Registrada: 51,90 m<sup>2</sup>  
Área Libre Registrada: 2,00 m<sup>2</sup>



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General

Cocina



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Closest 2



Habitación 4



Habitación 4



Closest 4



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior

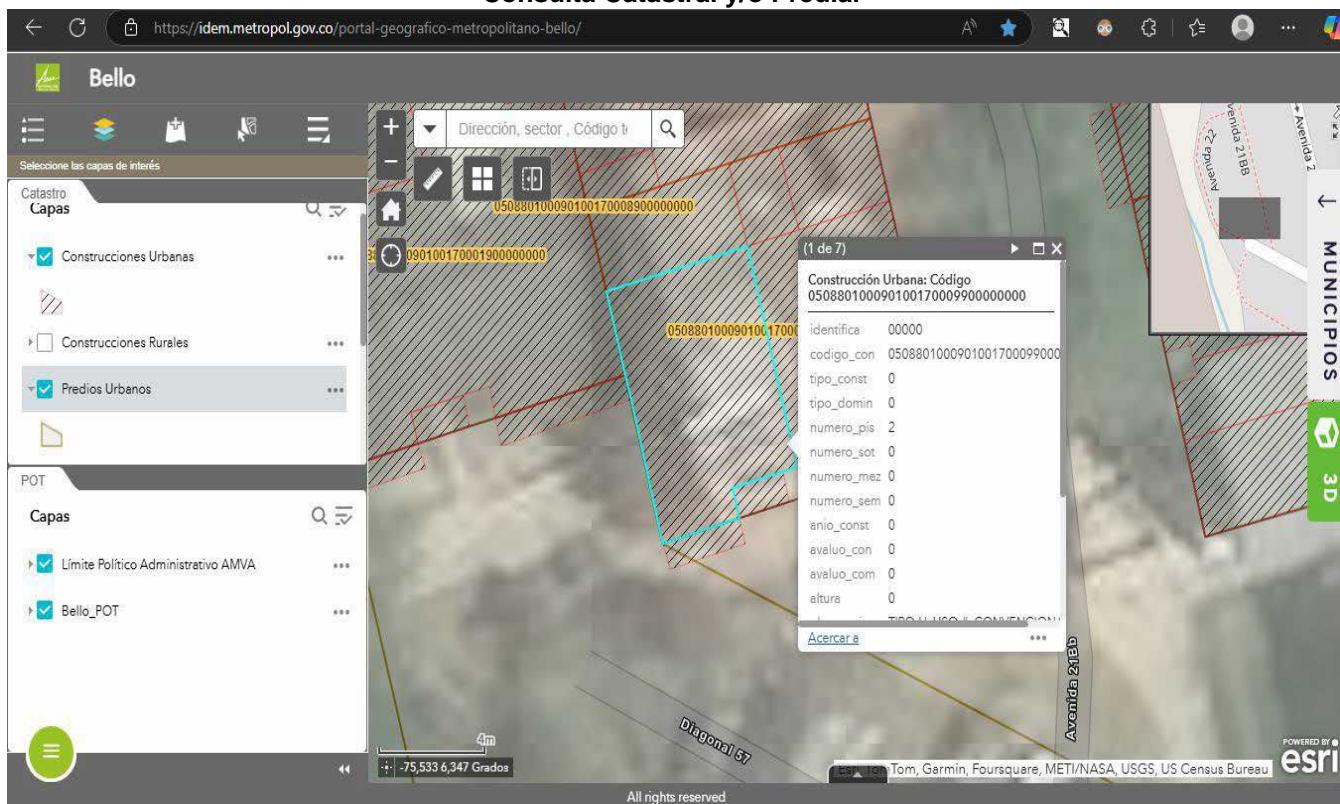


BREKES



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Areas o Documentos

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785**

**Nro Matrícula: 01N-5078206**

Página 1 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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: 04-03-1994 RADICACIÓN: 1994-6335 CON: DOCUMENTO DE: 24-01-1994

CODIGO CATASTRAL: AAX0008OHPECOD CATASTRAL ANT: 050880100090100170009901010003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EN LA ESCRITURA 181 DE 24 DE ENERO DE 1994 NOTARIA 20 DE MEDELLIN SITUADO EN EL LOTE 7 DE LA MANZANA P DE LA URBANIZACION EN EL MUNICIPIO DE BELLO, ANOTACION 002, CON UNA AREA PRIVADA TOTAL DE 46.90 M2. //POR REFORMA AL RPH ESTA UNIDAD INTEGRA UN AREA DE 7M2(01N-5557096) Y AUMENTA SU AREA PRIVADA DISTRIBUYENDOLA ASI: AREA CONSTRUIDA 51.90M2 Y AREA LIBRE 2.00M2; PARA AREA TOTAL 53.90M2. VARIA COEFICIENTE A 18.62%

Areas o Documentos

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
el guarda de tu fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785

Nro Matrícula: 01N-5078206

Página 2 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 PM

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA DE LA ANOTACION 005 (SIC) ADQUIRIO VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BANCO DE COLOMBIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #4088 DE 29 DE JUNIO DE 1.984 DE LA NOTARIA "A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592.= ADQUIRIO GRUPO GRANCOLOMBIANO S.A., INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (INDUCOM LTDA), GRANFINANCIERA S.A., INVERSIONES CINECO S.A. TITULOS GRANCOLOMBIANOS S.A., COBRANZAS BETA S.A., CINE COLOMBIA S.A., CARIBE FILMS S.A. ASEGURADORA GRANCOLOMBIANA DE VIDA S.A. A TITULO DE PERMUTA CELEBRADA CON LA COMPA/A NACIONAL DE CHOCOLATES, POR ESCRITURA #3278 DE 25 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592 (SIC).= ADQUIRIO COMPA/A NACIONAL DE CHOCOLATES S.A., POR COMPRA A NELSON DE JESUS RESTREPO BETANCUR, POR ESCRITURA #3103 DE 10 DE JULIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA #001=0134592.= ADQUIRIO NELSON RESTREPO BETANCUR, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ALBERTO URIBE SIERRA, POR ESCRITURA #6956 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 1.976, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0107162.= ADQUIRIO ALBERTO URIBE SIERRA, POR COMPRA A ANGELA VELEZ DE CORREA, Y ENRIQUE VELEZ SANTAMARIA, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/O'S QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. (1.970).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1, URBANIZACION NAVARRA

## 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 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 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 sufren 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 él 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-1035854911**



PIN de Validación: b0c20ac7

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ 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  
**28 Dic 2021**

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  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0c20ac7

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36D SUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

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

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

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



PIN de Validación: b0c20ac7



### PIN DE VALIDACIÓN

**b0c20ac7**

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1035854911 M.I.: 01N-5078206



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785

Nro Matrícula: 01N-5078206

Página 1 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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: 04-03-1994 RADICACIÓN: 1994-6335 CON: DOCUMENTO DE: 24-01-1994

CODIGO CATASTRAL: AAX0008OHPE COD CATASTRAL ANT: 050880100090100170009901010003

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 181 DE 24 DE ENERO DE 1994 NOTARIA 20 DE MEDELLIN SITUADO EN EL LOTE 7 DE LA MANZANA P DE LA URBANIZACION EN EL MUNICIPIO DE BELLO, ANOTACION 002, CON UNA AREA PRIVADA TOTAL DE 46.90 M2. //POR REFORMA AL RPH ESTA UNIDAD INTEGRA UN AREA DE 7M2(01N-5557096) Y AUMENTA SU AREA PRIVADA DISTRIBUYENDOLA ASI: AREA CONSTRUIDA 51.90M2 Y AREA LIBRE 2.00M2; PARA AREA TOTAL 53.90M2. VARIA COEFICIENTE A 18.62%

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A., EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BANCO COLOMBIA (FIDUCIARIO), POR ESCRITURA # 3692 DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 1989 DE LA NOTARIA 7. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0355325. PARAGRAFO: POR ESCRITURA #180 DE 24 DE ENERO DE 1994 DE LA NOTARIA 20. MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A., FORMULO DECLARACIONES DE LOTE, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL LOTE DISTINGUIDO COMO # Y EL QUE HOY SE SOMETE A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.=CON MATRICULA INMOBILIARIA #001-050776 PARAGRAFO; POR ESCRITURA #5035 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 20. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE LOS MISMOS, COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A., FORMULO DECLARACIONES DE LOTE ORIGINANDOSE ENTRE OTROS LOTE MANZANA P CON MATRICULA INMOBILIARIA #001-05074529, EL CUAL HOY ES OBJETO DE NUEVO LOTE. PARAGRAFO; POR ESCRITURA #6304 DE 28 DE DICIEMBRE DE 1990 DE LA NOTARIA 7. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 DE FEBRERO DE 1991, COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A., FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA #001-05037523, EL CUAL ES HOY OBJETO DE NUEVO RELOTEO. PARAGRAFO; POR ESCRITURA #2278 DE 25 DE AGOSTO DE 1981 DE LA NOTARIA 11. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0355325, EL BANCO DE COLOMBIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE MEDIANTE FIDUCIA MERCANTIL (EN MAYOR EXTENSION) TITULOS GRANCOLOMBIANOS S.A., GRUPO GRANCOLOMBIANO S.A., INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA., GRANFINANCIERA S.A. COBRANZAS BETA S.A. CINE COLOMBIA S.A., CARIBE FILMS S.A., INVERSIONES CINECO S.A., ASEGURADORA GRANCOLOMBIANA DE VIDA S.A. (SIC) PARAGRAFO: POR ESCRITURA #4088 DE 29 DE JUNIO DE 1984 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0355325, VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A., REALIZO DECLARACIONES SOBRE LOTE (SIC). PARAGRAFO : POR ESCRITURA #3874 DE 20 JUNIO DE 1985 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0355325, INVERSIONES Y VALORES S.A.(ANTES GRUPO GRANCOLOMBIANO S.A.)INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA., GRANCOLOMBIANA CORPORACION FINANCIERA S.A. COBRANZAS BETA S.A., CINCE COLOMBIA S.A., CARIBE FILMS S.A., INVERSIONES CINECO S.A., TITULOS GRANCOLOMBIANOS S.A., ASEGURADORA GRANCOLOMBIANA DE VIDAS S.A., RATIFICARON LA ESCRITURA # 2278 DE 25 DE AGOSTO DE 1981 DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, (SIC) EN FAVOR DEL BANCO DE COLOMBIA. (SIC). PARAGRAFO: POR ESCRITURA #2089 DE 19 DE JUNIO DE 1987 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA #001-0355325, EL BANCO DE COLOMBIA (FIDUCIARIO) ADQUIRIO MEDIANTE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION EL INMUEBLE DE VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A. (FIDEICOMITENTE). (SIC). PARAGRAFO: POR ESCRITURA #3690 DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 1989 DE LA NOTARIA 7. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA #001-0355325, VIVIENDA Y URBANIZACIONES S.A., BANCO DE COLOMBIA, INVERSIONES BOGOTA S.A., COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE PROMOCIONES PRONTA S.A., COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL DE RECURSOS E INVERSIONES S.A. PRINSA, REALIZO MIDIFICACION PARCIAL DEL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785**

**Nro Matrícula: 01N-5078206**

Página 2 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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

CONTRATO DE FIDUCIA DE LA ANOTACION 005 (SIC) ADQUIRIO VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BANCO DE COLOMBIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #4088 DE 29 DE JUNIO DE 1.984 DE LA NOTARIA "A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592.= ADQUIRIO GRUPO GRANCOLOMBIANO S.A., INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (INDUCOM LTDA), GRANFINANCIERA S.A., INVERSIONES CINECO S.A, TITULOS GRANCOLOMBIANOS S.A., COBRANZAS BETA S.A., CINE COLOMBIA S.A., CARIBE FILMS S.A. ASEGURADORA GRANCOLOMBIANA DE VIDA S.A. A TITULO DE PERMUTA CELEBRADA CON LA COMPA/IA NACIONAL DE CHOCOLATES, POR ESCRITURA #3278 DE 25 DE AGOSTO DE 1.981 DE LA NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0134592 (SIC).= ADQUIRIO COMPA/IA NACIONAL DE CHOCOLATES S.A., POR COMPRA A NELSON DE JESUS RESTREPO BETANCUR, POR ESCRITURA #3103 DE 10 DE JULIO DE 1.976 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA #001=0134592.= ADQUIRIO NELSON RESTREPO BETANCUR, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ALBERTO URIBE SIERRA, POR ESCRITURA #6956 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 1.976, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001=0107162.= ADQUIRIO ALBERTO URIBE SIERRA, POR COMPRA A ANGELA VELEZ DE CORREA, Y ENRIQUE VELEZ SANTAMARIA, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. (1.970).

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 57 21BB-12 PISO 1. URBANIZACION NAVARRA

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5077700

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-1993 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 5035 del 09-11-1993 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 MEJORAMIENTO DE LA GARANTIA HIPOTECARIA DE LA ESCRITURA 2562 DE 30-09-91 NOTARIA 20 DE MEDELLIN, MAYOR EXTENSION

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

X

#### A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-02-1994 Radicación: 1994-6335**

Doc: ESCRITURA 181 del 24-01-1994 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785

Nro Matrícula: 01N-5078206

Página 3 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-05-1994 Radicación: 1994-19220

Doc: RESOLUCION 817 del 29-04-1994 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y ENAJENAR UN PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

**A: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-07-1994 Radicación: 1994-25863

Doc: ESCRITURA 1770 del 17-06-1994 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,900,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

**A: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA**

CC# 21369709 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-07-1994 Radicación: 1994-25863

Doc: ESCRITURA 1770 del 17-06-1994 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

**A: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA**

CC# 21369709 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-07-1994 Radicación: 1994-25863

Doc: ESCRITURA 1770 del 17-06-1994 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 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: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

CC# 21369709 X

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-07-1994 Radicación: 1994-25863

Doc: ESCRITURA 1770 del 17-06-1994 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO

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

DE: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

CC# 21369709 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-12-1995 Radicación: 1995-44721

Doc: ESCRITURA 5010 del 31-10-1995 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$175,000,000

Se cancela anotación No: 1



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785**

**Nro Matrícula: 01N-5078206**

Página 4 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA AMPLIACION DE LA ESC.2562

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA-CONAVI.

A: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA. S.A.

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 24-04-2000 Radicación: 2000-14297

Doc: ESCRITURA 617 del 12-04-2000 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,300,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

NIT# 890913341

A: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

CC# 21369709 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-02-2005 Radicación: 2005-6729

Doc: RESOLUCION 707 del 25-01-2005 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION DOBLE CALZADA BELLO-EL HATILLO.

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA PARA LA INTEGRACION Y DESARROLLO DE ANTIOQUIA.

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 16-03-2009 Radicación: 2009-10934

Doc: OFICIO SN del 12-03-2009 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA

CC# 21369709

A: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 16-03-2009 Radicación: 2009-10935

Doc: ESCRITURA 287 del 16-02-2009 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

CC# 21369709

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 16-03-2009 Radicación: 2009-10936



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785

Nro Matrícula: 01N-5078206

Página 5 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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 288 del 16-02-2009 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ZULUAGA VILLEGAS MARIA RUBIELA

CC# 21369709

A: PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA

CC# 21443129 X

**ANOTACION:** Nro 014 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-41841

Doc: ESCRITURA 1383 del 17-06-2019 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$47,331,004

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA

CC# 21443129

DE: SANCHEZ TABORDA JOSE IVAN

CC# 98545168

A: PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA

CC# 21443129 X

**ANOTACION:** Nro 015 Fecha: 29-08-2024 Radicación: 2024-33159

Doc: ESCRITURA 2351 del 02-08-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO SE INTEGRA AREA 7M2(5557096),SE MODIFIAN AREAS PRIVADAS Y SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

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

DE: EDIFICIO NUEVE P.H.(PERSONA JURIDICA)

NIT 901.853.742-5

DE: PINEDA ECHAVARRIA MARGARITA MARIA

CC# 21443129 X

#### NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-810 Fecha: 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-01-2021

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

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-2576 Fecha: 20-09-2019

CORREGITO TUTILAR VALE. VESV

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412108623105367785**

**Nro Matrícula: 01N-5078206**

Página 6 TURNO: 2024-264102

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 04:47:34 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: 2024-264102      FECHA: 10-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: LRCAJA-1035854911

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1035854911
	<b>Hash documento:</b>	db29d19155
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-16 13:41:32

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 721220	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.250.186.104   2024-12-15 16:18:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

