



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 46 D # 16E - 25		
Barrio	Buenos Aires - Los Cerros El Vergel		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	ROLDAN VILLA ANA MATILDE		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: MARIA NATALIA CARMONA AGUDELO

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 **ROLDAN VILLA ANA MATILDE** ubicado en la CALLE 46 D # 16E - 25 Buenos Aires - Los Cerros El Vergel, de la ciudad de Medellín.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$179,280,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y nueve millones doscientos ochenta mil).

Atentamente,

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

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote 30	36.00	M2	\$2,325,000.00	46.69%	\$83,700,000.00
Area Construida	Casa	63.72	M2	\$1,500,000.00	53.31%	\$95,580,000.00
TOTALES					100%	\$179,280,000

Valor en letras  
Ciento setenta y nueve millones doscientos ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1128461299 C.C: 1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-30 14:58:00

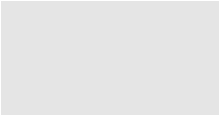
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	4,980,000	2,813,559	Valor del avalúo en UVR	179,280,000.00
Proporcional	83,705,832	179,280,000	Valor asegurable	179,280,000
% valor proporcional	46.69	53.31	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.</p> <p><b>Entorno:</b> Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. Los accesos inmediatos al inmueble son por medio de andenes, lo cuales se encuentran en concreto reforzado. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Pisos en CPVC laminado, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño social en piso 1 con cielo raso en acrílicos, con pisos y muros en cerámica, lavamanos con mueble en madera, zona húmeda con cabina en acrílico, Baño social en piso 2 con pisos en cerámica, lavamanos sin división de zona húmeda cubierta en teja plástica. Cocina con pisos en</p>			

cerámica, integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera, patio y zona de ropas con pisos en granito, Cubierta piso 1 en placa de concreto impermeabilizada, cubierta de piso 2 en teja de metálica. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.



<b>Código</b>	LRCAJA-32241 273	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MARIA NATALIA CARMONA AGUDELO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32241273	<b>Teléfono</b>	3153621728
<b>Email</b>	manaca83@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ROLDAN VILLA ANA MATILDE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32469213	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 46 D # 16E - 25				
<b>Conjunto</b>	URBANIZACION LOS CERROS				
<b>Ciudad</b>	Medellín	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Buenos Aires - Los Cerros El Vergel	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeracione s o VIS Aglomeracione s	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Barrio Buenos Aires - Los Cerros El Vergel, se encuentra a 350 m de Cancha Los Cerros y a 750 m de Centro Comercial La central.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la Calle 46 se ingresa a la bahía comunal de la urbanización y se accede al andenes con Nomenclatura Carrera 16e y gira nuevamente en andén con nomenclatura Calle 46D, las vías de acceso se encuentran con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público, los andenes de acceso se encuentra en concreto.</p>				



Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.72</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA CONSTRUIDA	M2	63.72	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>68.274.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	68.274.000															
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	36.00																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	63.72																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	68.274.000																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>33.62</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>35.72</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PISO 1</td><td>M2</td><td>2.38</td></tr><tr><td>AREA VACIO PISO 1</td><td>M2</td><td>2.38</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA PISO 1	M2	33.62	AREA PISO 2	M2	35.72	AREA LIBRE PISO 1	M2	2.38	AREA VACIO PISO 1	M2	2.38	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>30.9</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>32.82</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA PISO 1	M2	30.9	AREA PISO 2	M2	32.82
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	36.00																																	
AREA PISO 1	M2	33.62																																	
AREA PISO 2	M2	35.72																																	
AREA LIBRE PISO 1	M2	2.38																																	
AREA VACIO PISO 1	M2	2.38																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA DE TERRENO	M2	36.00																																	
AREA PISO 1	M2	30.9																																	
AREA PISO 2	M2	32.82																																	
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.60</td><td>21.6</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.60</td><td>21.6</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.60	21.6	Indice construcción	0.60	21.6																								
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																	
Indice ocupación	0.60	21.6																																	
Indice construcción	0.60	21.6																																	
Forma Geometrica	Regular	Frente	6.00																																
Fondo	6.00	Relación frente fondo	1																																
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.																																		

<b>Acuerdo Decreto</b>	POT Acuerdo 048 de 2014
<b>Area Del Lote</b>	36.00
<b>Forma Del Lote</b>	Cuadrado
<b>Topografia</b>	Plano
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Residencial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	S/I
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Nivel 2
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	S/I
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.60
<b>Indice DeContruccion</b>	0.60
<b>Antejardin</b>	S/I
<b>AislamientoPosterior</b>	S/I
<b>Aislamiento Lateral</b>	S/I
<b>Altura Permitida</b>	2
<b>Densidad</b>	S/I
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Categoría Baja
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Categoría Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> POT Acuerdo 048 de 2014

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana			
CBML:	09040760030		
Comuna - Corregimiento:	09 - Buenos Aires	Barrio - Vereda:	0904 - Los Cerros El Vergel



**Nota:**

- \* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.
- \* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana



Informe Ubicación Urbana

Consulta Catastral y/o Predial

Índice de Ocupación	
Área (m2)	Índice de Ocupación
35.99	60 % del área neta del lote. Para vivienda de

Consulta Catastral y/o Predial

GOV.CO

Alcaldía de Medellín  
Desarrollo Urbano, Planeación y Medio Ambiente

CALLE 46 D # 16E - 25

Portales

16-56, 16-54, 16-53, 16-33, 16-31, 16-24, 16-18, 16-17, 16-40, 16-32, 16-48, 16-46, 16-25

75°32'43.278" W / 6°14'5.764" N

Herramientas

Identificar, Imprimir, Medir, Proyectar, Capturar coordenadas, Ir a

Identificar

Seleccionar punto: [icon]

Seleccionar elementos de: [Lote (1)]

LATITUD	6.234957
mz_igac	050010103090400760030
TIPO DE LOTE	Urbano
x_origen_nacional	4718460.39863
y_origen_nacional	2247630.61685
Shape	Polygon
fecha_sincronizacion	29/12/2024 02:15:04
ÁREA (m2)	35.994119

1 / 1

Acercar [icon]

Consulta Catastral y/o Predial

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

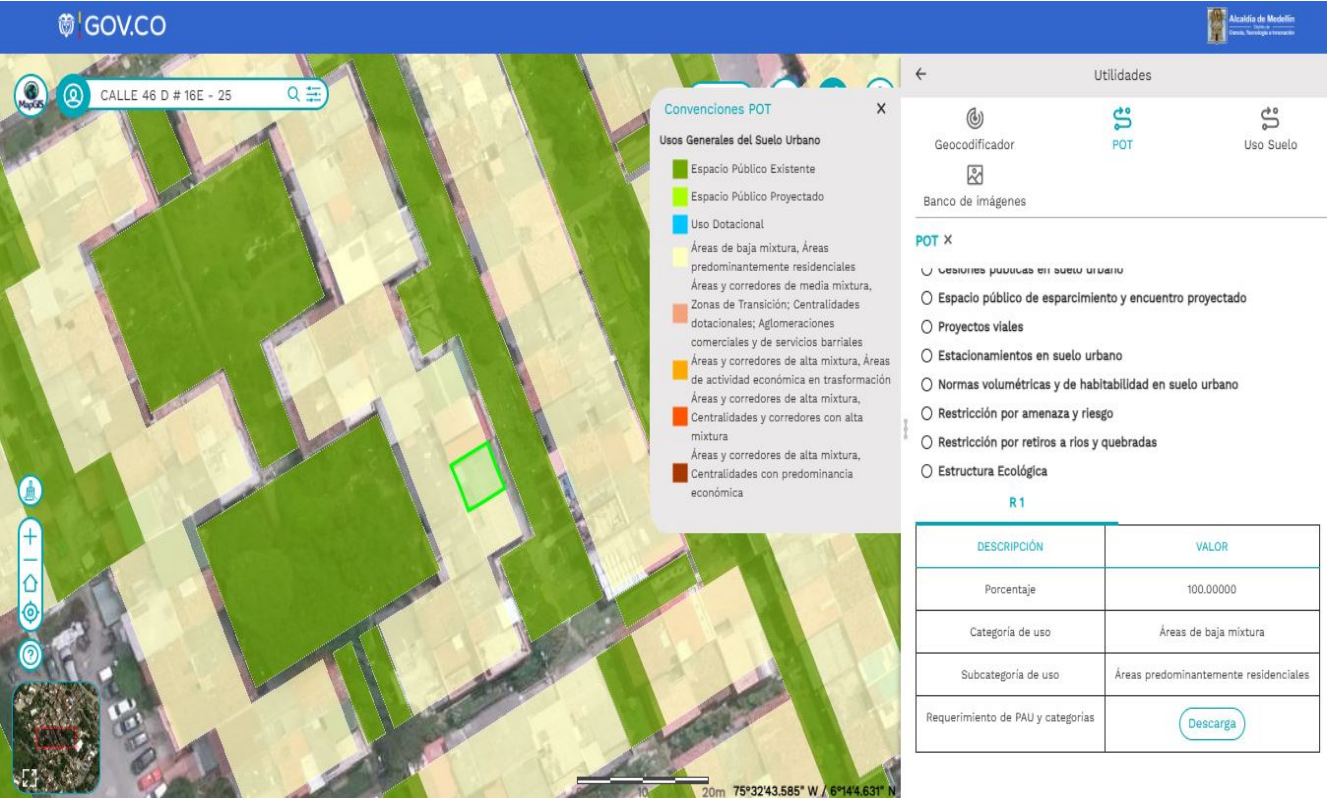
Norma de Parquaderos

3

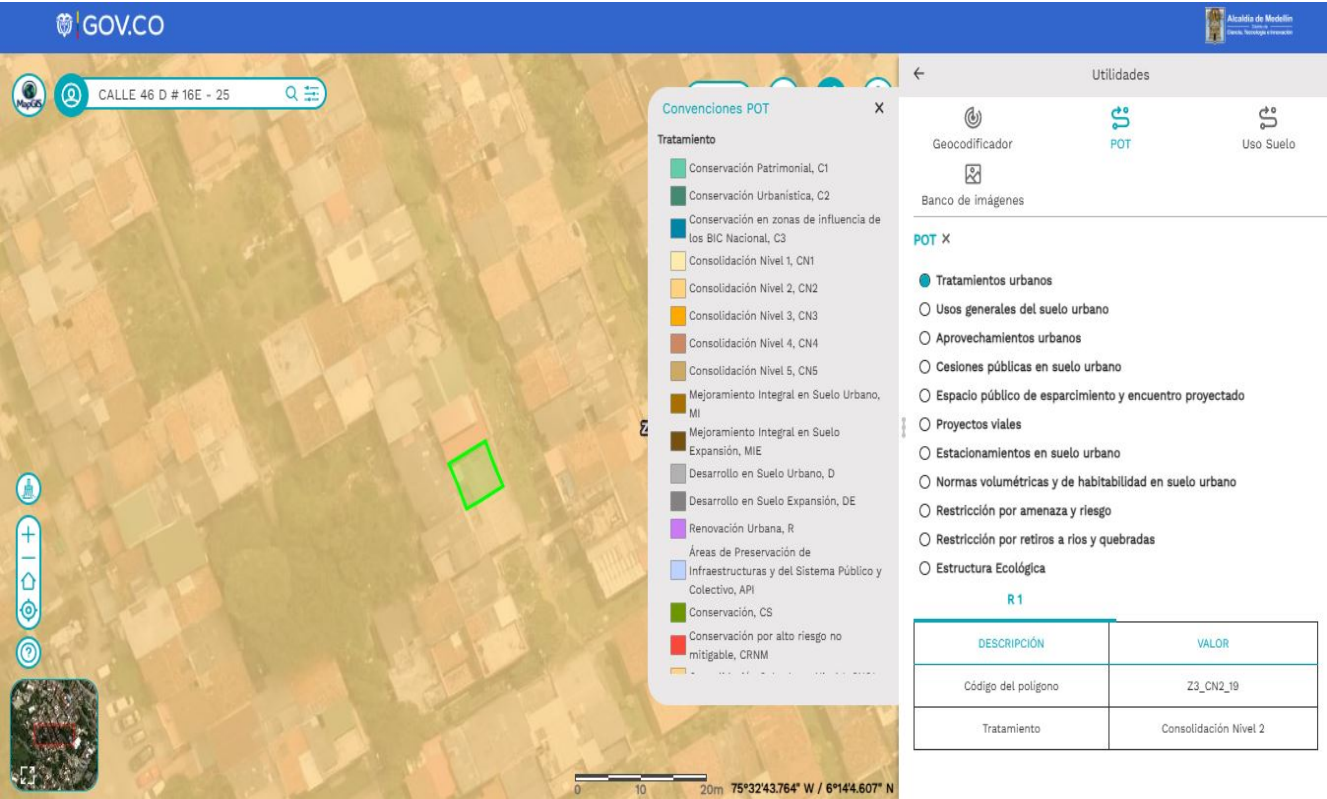
[Ver Reporte](#)



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



## Plano remoción masa

GOV.CO

CALLE 46 D # 16E - 25

Utilidades

Geocodificador POT Uso Suelo

Banco de imágenes

POT X

Restricción por amenaza y riesgo

Restricción por retiros a ríos y quebradas

Estructura Ecológica

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Riesgos	Amenaza movimientos en masa: Baja

Conveniones POT

Riesgos

Amenaza Avenidas Torrenciales

Alta

Amenaza Inundaciones

Alta

Media

Baja

Muy Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Alta

Media

Baja

Muy Baja

0 10 20m 75°32'43.894" W / 6°14'4.607" N

## Areas o Documentos

compradora, el derecho de dominio y posesión material que el INSTITUTO tiene sobre el siguiente inmueble distinguido dentro de la Nomenclatura Urbana con el Nro. 16E-25 de la Calle 46D lote No. 30 y manzana No. 43 de la Urbanización LOS CERROS de la ciudad de Medellín debidamente determinado en el plano protocolizado por la Escritura de loteo Nro. 2.406 del 14 de Noviembre de 1983 de la Notaría Unica de Bello y registrada bajo el número de Matrícula Inmobiliaria No. 001-0331404 lote que tiene un área de treinta y seis (36.00M2). metros cuadrados y la casa en el edificio, inmueble cuyos linderos generales son: por el frente en 6 metros con Calle 46D; por el fondo en 6 metros con lote 5; por un costado en 6 metros con lote 29; por el otro costado en 6 metros con el lote 31.



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 SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005 Nro Matricula: 001-331404  
Pagina 1 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN  
FECHA APERTURA: 14-12-1983 RADICACIÓN: 83-56949 CON: DOCUMENTO DE: 14-12-1983  
CODIGO CATASTRAL: AAB0017DHOECOD CATASTRAL ANT: 050010103090400760030000000000  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
MANZANA 43 LOTE # 30 HACE PARTE DE LA URBANIZACION "LOS CERROS" EN EL BARRIO BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN. LINDA:  
POR EL FRENTE EN 6.00 MTS. CON CL.46D; POR EL FONDO EN 6.00 MTS CON LOTE 5; POR UN COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 29; POR EL  
OTRO COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 31 AREA 36.00 MS.2. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN CERTIFICADO DE LA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL 0539/2011, Y PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA 568 DEL 10-03-11, DE LA NOTARIA TERCERA DE  
MEDELLIN. SEGUN ESCRITURA 4093 DEL 09-12-2024 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN LA DECLARACION DE CONSTRUCCION ES LA SIGUIENTE:  
CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES CON UNA AREA CONSTRUIDA DE 63.72 M2

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4168	EscrituraDePropiedad	05/11/2023	3	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
001-331404	25/12/2024	05001010309040076003 0000000000	Casa 2 Niveles

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

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. Los accesos inmediatos al inmueble son por medio de andenes, lo cuales se encuentran en concreto reforzado. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada		Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1983	Edad Inmueble	41 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

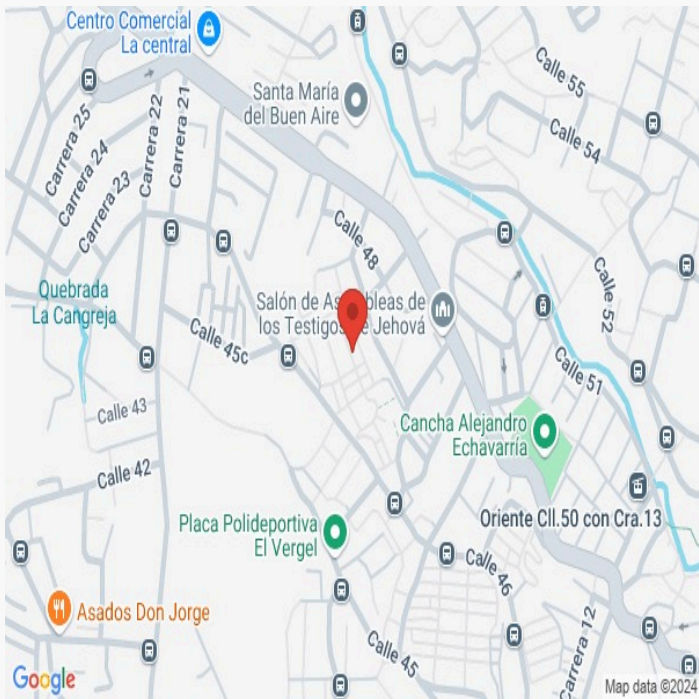
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Pisos en CPVC laminado, Paredes y cubierta en pañete pintura, Baño social en piso 1 con cielo raso en acrílicos, con pisos y muros en cerámica, lavamanos con mueble en madera, zona húmeda con cabina en acrílico, Baño social en piso 2 con pisos en cerámica, lavamanos sin división de zona húmeda cubierta en teja plástica. Cocina con pisos en cerámica, integral con extractor y horno, mesón en aluminio, muebles en madera, patio y zona de ropas con pisos en granito, Cubierta piso 1 en placa de concreto impermeabilizada, cubierta de piso 2 en teja de metálica. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
-------------	---

**Dirección:** CALLE 46 D # 16E - 25 | Buenos Aires - Los Cerros El Vergel | Medellín | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.234955275067112  
GEOGRAFICAS : 6° 14' 5.838''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.54524667160317  
GEOGRAFICAS : 75° 32' 42.8892''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Los Cerros	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	No permite ver	36.00	72.00	\$1,500,000	\$108,000,000
2	Urbanización Los Cerros	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	3177597155	36.00	72.00	\$1,500,000	\$108,000,000
3	Urbanización Los Cerros	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	(604) 4482008	36.00	70.00	\$1,800,000	\$126,000,000
Del inmueble						36.00	63.72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$81,000,000	\$2,250,000	1.0	1.0	1.00	\$2,250,000
2	\$81,000,000	\$2,250,000	1.0	1.0	1.00	\$2,250,000
3	\$99,000,000	\$2,750,000	1.0	0.90	0.90	\$2,475,000
					PROMEDIO	\$2,325,000.00
					DESV. STANDAR	\$129,903.81
					COEF. VARIACION	5.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,325,000.00	AREA	36.00	TOTAL	\$83,700,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	63.72	TOTAL	\$95,580,000.00
VALOR TOTAL	\$179,280,000.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1 - <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f56-f69f4b1abadc-a49d-8dbd7924-cb30?page=1&amp;pos=6&amp;L_sec=206&amp;L_pvid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3f56-f69f4b1abadc-a49d-8dbd7924-cb30?page=1&amp;pos=6&amp;L_sec=206&amp;L_pvid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b</a>		2 - <a href="https://indubienes.com/casa-venta-los-cerros-buenos-aires-medellin/6237574">https://indubienes.com/casa-venta-los-cerros-buenos-aires-medellin/6237574</a>		3 - <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7cb9-bbcca902db5a-8403-18f6b43-3b34?page=1&amp;pos=17&amp;L_sec=206&amp;L_pvid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7cb9-bbcca902db5a-8403-18f6b43-3b34?page=1&amp;pos=17&amp;L_sec=206&amp;L_pvid=ae45ca7d-bfe9-4a3f-a88a-87c71fa12a2b</a>	

Plano

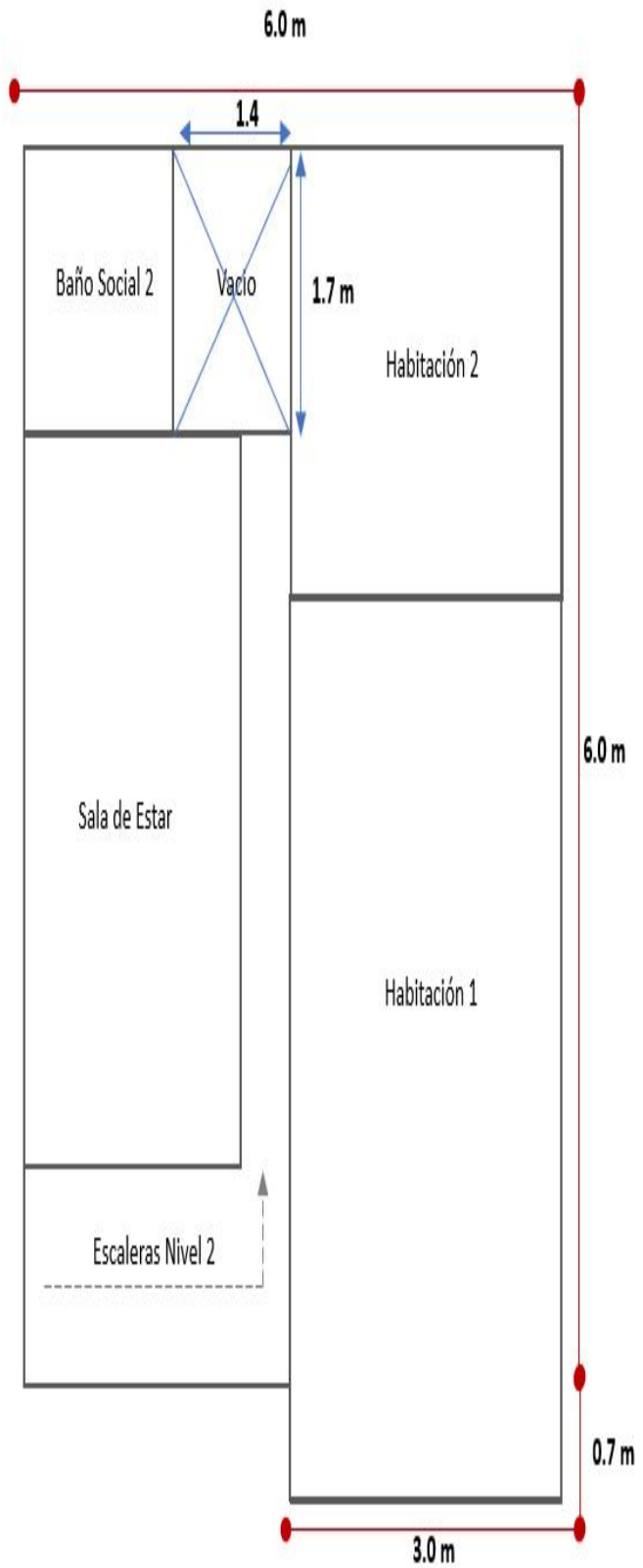


CALLE 46 D # 16E - 25

URBANIZACION "LOS CERROS"

Área Construida Medida Piso 2: 35.72 m<sup>2</sup>

Área Vacío Medida Piso 2: 2.38 m<sup>2</sup>





Plano

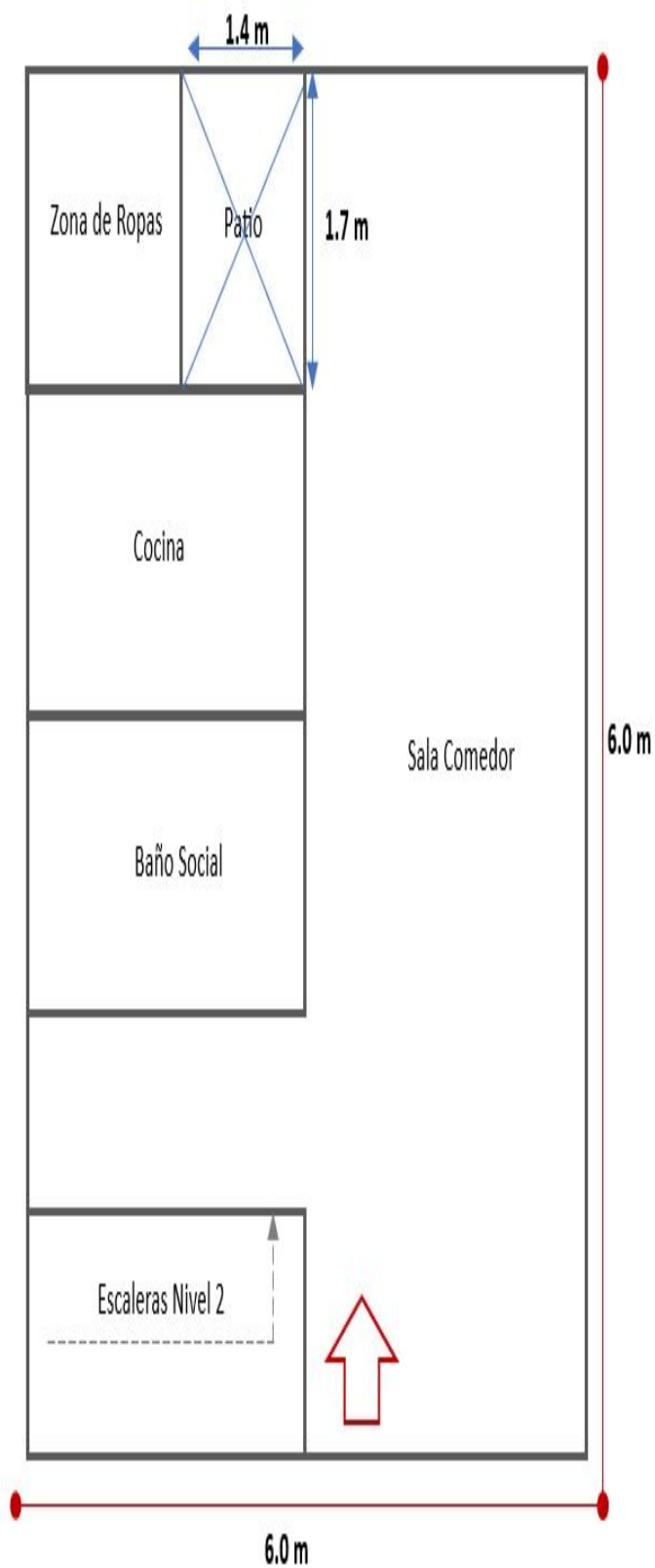


CALLE 46 D # 16E - 25

URBANIZACION "LOS CERROS"

Área Construida Medida Piso 1: 33.62 m<sup>2</sup>

Área Libre Medida Piso 1: 2.38 m<sup>2</sup>



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina





Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones





Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2





Patio Interior



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-32241273**



PIN de Validación: b0c20ac7



https://www.raa.org.co



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 avaluador AVAL-1128461299.

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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b0c20ac7



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



#### 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

RAA AVALUO: LRCAJA-32241273 M.I.: 001-331404

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 D SUR 25

Teléfono: 30 14 48 00 29

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.

*Alexandra Suárez*  
Firma: Alexandra Suárez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-32241273 M.I.: 001-331404



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

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005

Nro Matrícula: 001-331404

Pagina 1 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 14-12-1983 RADICACIÓN: 83-56949 CON: DOCUMENTO DE: 14-12-1983

CODIGO CATASTRAL: AAB0017DHOECOD CATASTRAL ANT: 050010103090400760030000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 43 LOTE # 30 HACE PARTE DE LA URBANIZACION "LOS CERROS" EN EL BARRIO BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN. LINDA: POR EL FRENTE EN 6.00 MTS. CON CL.46D; POR EL FONDO EN 6.00 MTS CON LOTE 5; POR UN COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 29; POR EL OTRO COSTADO EN 6.00 MTS. CON LOTE 31 AREA 36.00 MS.2. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN CERTIFICADO DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL 0539/2011, Y PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA 568 DEL 10-03-11, DE LA NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN. SEGUN ESCRITURA 4093 DEL 09-12-2024 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN LA DECLARACION DE CONSTRUCCION ES LA SIGUIENTE: CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES CON UNA AREA CONSTRUIDA DE 63.72 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE, Y A SU VEZ DE RELOTEO, EN MAYOR EXTENSION, Y EN DOS PORCIONES O LOTES,ASI:A)-UN LOTE, POR COMPRA A LUIS OSPINA VASQUEZ, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 1.136 DE 6 DE MARZO DE 1974, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-0061525.B)- OTRO LOTE, POR COMPRA A NEGOCIOS E INVERSIONES LTDA.,SEGUN LA ESCRITURA NRO. 1.733 DE 28 DE JULIO DE 1.972, DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0265147.---ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA Y RATIFICADA POR MEDIO DE LA # 3499 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.981, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-0265147.2.-ADQUIRIO LUIS OSPINA VASQUEZ, EL LOTE DE LA LETRA A), POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ISABEL LLERAS RESTREPO DE OSPINA, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN,EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.966, REGISTRADA CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS,EL 26 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO Y ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-0061525.3.-ADQUIRIO EL MISMO LUIS OSPINA VASQUEZ, ESPOSO DE LA CAUSANTE ISABEL LLERAS RESTREPO DE OSPINA, POR COMPRA AL HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 914 DE 9 DE MAYO DE 1.960,DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS EN EL LIBRO RESPECTIVO Y HOY AL FOLIO DE MATRICULA # 001-00611525.4.-ADQUIRIO EL HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL DE MEDELLIN, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO.5.-ADQUIRIO NEGOCIOS E INVERSIONES LTDA. SU LOTE,CUANDO SE CONOCIA CON EL NOMBRE DE " LUIS OSPINA VASQUEZ Y CIA. LTDA.,EN VARIAS PORCIONES O LOTES , POR APOORTE QUE LE HIZO LUIS OSPINA VASQUEZ, SEGUN LA ESCRITURA NRO. 1.191 DE 2 DE JULIO DE 1.956, DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS DICHOS-----LUEGO POR ESCRITURA NRO. 6135 DE 29 DE NOVIEMBRE DE DE 1.971, DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DCBRE DEL MISMO A/O, EN LOS FOLIOS #S. 001-0231616/17/17, LUIS OSPINA VASQUEZ Y CIA. LTDA.,CAMBIA SU RAZON SOCIAL POR LA DE NEGOCIOS E INVERSIONES LTDA."

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 46 D # 16E - 25 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 46D #16E-25

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION ....MANZ.43 LOTE # 30



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

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005 Nro Matrícula: 001-331404  
Pagina 2 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
001 - 330998

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-1983 Radicación: 0  
Doc: ESCRITURA 2406 del 14-11-1983 NOTARIA de BELLO VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES SOBRE RELOTEO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-1984 Radicación: 84-35961  
Doc: ESCRITURA 533 del 30-03-1984 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$740,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL  
A: ROLDAN VILLA ANA MATILDE CC# 32469213 X  
A: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL CC# 70501835 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-1984 Radicación: 0  
Doc: ESCRITURA 533 del 30-03-1984 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ROLDAN VILLA ANA MATILDE X  
DE: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL X  
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-07-1984 Radicación: 0  
Doc: ESCRITURA 533 del 30-03-1984 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$740,000  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ROLDAN VILLA ANA MATILDE X  
DE: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL X  
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-1984 Radicación: 0



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

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005 Nro Matrícula: 001-331404  
Pagina 3 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

Doc: ESCRITURA 533 del 30-03-1984 NOTARIA 5 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: ROLDAN VILLA ANA MATILDE X  
DE: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL X

A: VILLA ROLDAN ALEJANDRO MARIA  
A: VILLA ROLDAN JOHN ANDRES  
A: VILLA ROLDAN VICTORIA E

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-01-2009 Radicación: 2009-2707

Doc: ESCRITURA 46 del 14-01-2009 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: ROLDAN VILLA ANA MATILDE CC# 32469213 X  
DE: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL CC# 70501835 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-65774

Doc: ESCRITURA 412 del 06-02-1996 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$5,847,000

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: ROLDAN VILLA ANA MATILDE CC# 32469213  
DE: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL CC# 70501835  
A: ROLDAN VILLA ANA MATILDE CC# 32469213 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-02-2011 Radicación: 2011-8010

Doc: ESCRITURA 4922 del 06-12-1995 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$740,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE" (ANTES, INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL I.C.T.)

A: ROLDAN VILLA ANA MATILDE CC# 32469213  
A: VILLA AREIZA JESUS ANIBAL CC# 70501835



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

Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005

Nro Matrícula: 001-331404

Pagina 4 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-06-2011 Radicación: 2011-42525

Doc: ESCRITURA 568 del 10-03-2011 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROLDAN VILLA ANA MATILDE

CC# 32469213

**A: VILLA ROLDAN VICTORIA EUGENIA**

**CC# 42789582 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-06-2011 Radicación: 2011-42525

Doc: ESCRITURA 568 del 10-03-2011 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: VILLA ROLDAN VICTORIA EUGENIA

CC# 42789582 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-06-2011 Radicación: 2011-42525

Doc: ESCRITURA 568 del 10-03-2011 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: VILLA ROLDAN VICTORIA EUGENIA

CC# 42789582 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-83165

Doc: ESCRITURA 4168 del 05-11-2013 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

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

DE: VILLA ROLDAN VICTORIA EUGENIA

CC# 42789582 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-83165

Doc: ESCRITURA 4168 del 05-11-2013 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,500,000

ESPECIFICACION: RESCILIACION: 0151 RESCILIACION DE LA ESCRITURA 568 DEL 10-03-2011 NOTARIA 3 MEDELLIN.

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

DE: VILLA ROLDAN VICTORIA EUGENIA

CC# 42789582

**A: ROLDAN VILLA ANA MATILDE**

**CC# 32469213 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 12-06-2024 Radicación: 2024-34631

Doc: RESOLUCION 0538 del 23-05-2024 MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO de BOGOTA D. C.







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

**Certificado generado con el Pin No: 2412255416106021005**

**Nro Matrícula: 001-331404**

Pagina 6 TURNO: 2024-532798

Impreso el 25 de Diciembre de 2024 a las 10:34:36 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-532798**

**FECHA: 25-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



Registro de Operación: 546805077

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 009 - CALASANZ

Ciudad: MEDELLIN

Fecha: 26/12/2024 Hora: 11:38:59

Secuencia : 127 Código usuario: 002

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 32241273

Valor Total: \$ 300,000.00 \*\*\*

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 \*\*\*

Valor Cheque: \$ 0.00 \*\*\*

Costo Transacción: \$ 0.00 \*\*\*

Referencia 1: 32241273

Referencia 2: MARIA CARMONA AGUDELO

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE  
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN  
ORDENADA AL BANCO