



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1017218072

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | BRAYAN JAVIER VALBUENA IBÁÑEZ | FECHA VISITA | 31/01/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1017218072 | FECHA INFORME | 04/02/2025 |
| DIRECCIÓN | AVENIDA 31 DIAGONAL 67-221 EDIFICIO MI MUNDO P.H. APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 | EDAD (AÑOS) | 3 años |
| BARRIO | Terranova | REMODELADO | |
| CIUDAD | Bello | OCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Antioquia | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Hipotecario | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 21429294 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO | BRAYAN JAVIER VALBUENA IBANEZ | | | | |
| NUM. | 9813 EscrituraDe | NOTARIA | Quince | FECHA | 27/07/2022 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Medellín | DEPTO | Antioquia | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CECULA | CODIGO CATASTRAL: AAX0021RBF8 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO MI MUNDO P.H. | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 169000 | VRxM2 | 3346.53 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.245% | | | | |

| | |
|---------------|----------------------------------|
| M. INMOB. | N° |
| 01N-5521797 | APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| 235 Comunales | 235 Comunales |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la avenida 31 diagonal 67-221 piso treinta y dos apartamento (3201) Edificio Mi Mundo P.H en la ciudad de Bello. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, tres alcobas con closet, balcón y zona de ropas. Edificio de treinta y dos pisos, diez apartamentos por piso, cuatro sótanos, Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área privada de 50.50 M2, Área construida de 54.10 m², áreas tomadas de la escritura pública suministrada,

Inmueble ubicado en: El barrio Terranova del Municipio de Bello

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|-----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |
| Garajes | 235 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| | Comunales | | | | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | SI | Comunal | SI | Servidumb. | |

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. |
| Carpinteria | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Ginmnasio | Si | BombaEyectora | No |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | Si | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 219,398,765

VALOR ASEGURABLE \$ COP 219,398,765

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Diana Patricia Vasquez Moreno

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-03 09:09:00

[Firma]
Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 320 |
| Garajes | Si tiene No. 235 Comunales |
| Tipo de Garaje | Comunales |

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: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|----------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 54.10 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | \$ 117.716.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 50.50 | | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 50.50 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 50.50 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 31 DIAGONAL 67-221 EDIFICIO MI MUNDO P.H. APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1 | Terranova | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 18287, fecha: 21/12/2021, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 300-400 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 400-500 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

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

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 | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 32 |
| N° de Sótanos | 4 |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 97 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | paA+ete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2022 |

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 3201 | 50.50 | M2 | \$4,344,530.00 | 100.00% | \$219,398,765.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$219,398,765 |

Valor en letras: Doscientos diecinueve millones trescientos noventa y ocho mil setecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$219,398,765

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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. |
| Actualidad edificadora: | Actualmente en construcción Urbanización Entrebosques |

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 005, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

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

Propiedad horizontal: Escritura: 18287, Fecha escritura: 21/12/2021, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 169000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 32, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-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 | EDIFICIO MI MUNDO | 25 | \$220,000,000 | 0.98 | \$215,600,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,269,306.93 | 3206729266 |
| 2 | EDIFICIO MI MUNDO | 28 | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,326,732.67 | 3104510345 |
| 3 | EDIFICIO MI MUNDO | 27 | \$240,000,000 | 0.92 | \$220,800,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,372,277.23 | 3117683421 |
| 4 | EDIFICIO MI MUNDO | 15 | \$255,000,000 | 0.98 | \$249,900,000 | 1 | \$25,000,000 | 0 | \$ | \$4,409,803.92 | 3014269292 |
| Del inmueble | | Piso 32 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 3 | 54.10 | 50.50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,269,306.93 |
| 2 | 3 | 54.10 | 50.50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,326,732.67 |
| 3 | 3 | 54.10 | 50.50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,372,277.23 |
| 4 | 3 | 54.4 | 51 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,409,803.92 |
| 3 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,344,530.19 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$60,569.10 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 1.39% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,405,099.29 | TOTAL | \$222,457,514.16 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,283,961.08 | TOTAL | \$216,340,034.78 |
| VALOR TOTAL | \$219,398,765.00 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-s.d.-2-habitaciones-2-banos/10310-M5511229>

2-<https://sueneconcasa.com/apartamento-venta-riquia-bello/8426368>

3-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1576918>

4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1387591>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AVENIDA 31 DIAGONAL 67-221 EDIFICIO MI MUNDO P.H.
 APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1 | Terranova | Bello |
 Antioquia



COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.350192104933556

Longitud: -75.5390741040536

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 21' 0.6906''

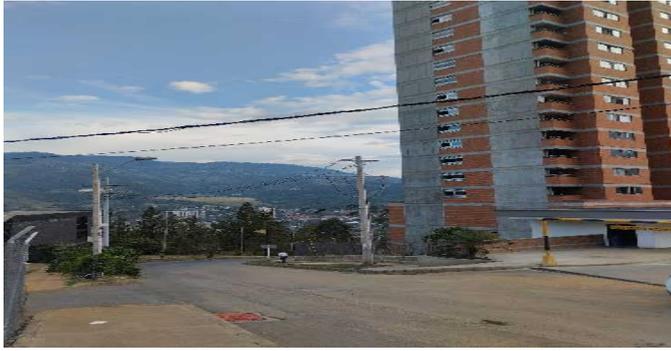
Longitud: 75° 32' 20.6658''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



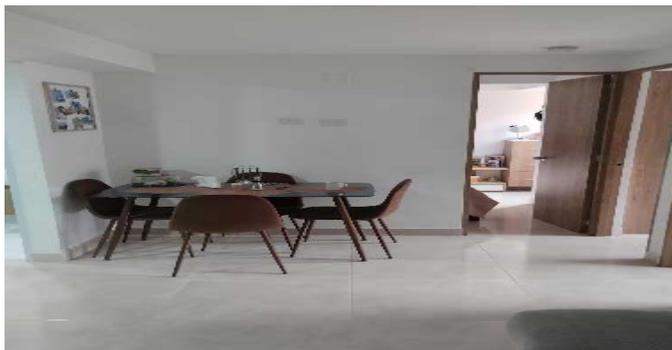
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



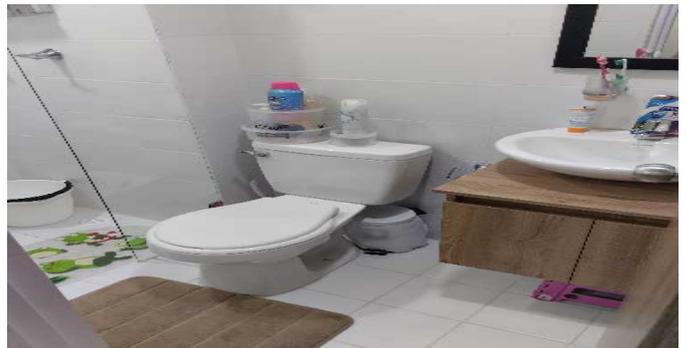
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

Ascensor-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

de transito por medio de los documentos con cedula de ciudadanía números 1.017.218.072 y 1.117.543.877 respectivamente, de estado civil solteros, con unión marital de hecho entre si, actuando en nombre propio, manifestaron: _____

PRIMERO: Que el compareciente **BRAYAN JAVIER VALBUENA IBAÑEZ**, es propietario del derecho del cien por ciento (100%), del siguiente bien inmueble, y no lo posee con otra persona en proindiviso: **APARTAMENTO No.3201**, de la Avenida 31 Diagonal 67-221, barrio Terranova del Municipio de Bello – Antioquia, situado en el trigésimosegundo piso de la Torre 1 de Mi Mundo – Propiedad Horizontal. Destinado exclusivamente a vivienda, no hotelera. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 101 al 120 y 101 punto de partida de la planta del piso 32 de la Torre 1, plano punteo PH-07. Una altura libre aproximada de (2,15) metros. Area privada construida aproximada de 40,3 m². Area construida total aproximada de 54,10 m².

INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No.01N-5521797 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

República
Papel notarial para uso exclusivo

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DR. DANIEL SALGADO MARTÍNEZ
SECRETARÍA
ACUJARA SEPTIMA DE NEGRON
BOGOTÁ D.C. 15 DE OCTUBRE DE 2024

1102457751108A
26-04-24
cadena. a.escaneada
26-11-24
cadena. a.escaneada

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Scanned with
CS CamScanner

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 prevaecientes 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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1017218072



PIN de Validación: b7170b10



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19



PIN de Validación: b7170b10



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **21429294**

El(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación de este 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b7170b10

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 trece (13) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

| | | |
|---|---|---|
| Formato Único V1 | CONJUNTO RESIDENCIAL MI MUNDO PH FORMATO COMUNICACIONES EXTERNAS |  |
| Fecha de Aprobación: 18 de septiembre de 2024 | | |

S-2025 - 0001

Bello, 04 de febrero 2.025

Señores:

AVALUOS LOS ROSALES

Bello

Asunto: Parqueaderos

Cordial Saludo,

Me permito informar que el Conjunto residencial Mi Mundo PH, cuenta con 235 parqueaderos comunales de vehículos (Residentes), 63 parqueaderos de autos para visitantes, 54 parqueaderos de motos para visitantes y residentes.

Cualquier informacion adicional con gusto será atendida.

Saludos,



**Laura Estrada
Administración
3007167789**



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

Certificado generado con el Pin No: 2501307623107570678

Nro Matrícula: 01N-5521797

Pagina 1 TURNO: 2025-19482

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 09:35:14 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-05-2022 RADICACIÓN: 2022-13808 CON: ESCRITURA DE: 29-03-2022

CODIGO CATASTRAL: AAX0021RBFBCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1 CON AREA DE 50.50 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.245% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.18287 DE FECHA 21-12-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI MI MUNDO, EL INMUEBLE OBJETO DE DIVISION MATERIAL, POR APORTE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE PEDRO MIGUEL MOJICA ZAMBRANO, JUAN CARLOS MOJICA ZAMBRANO, ALICIA ESMERALDA MOLANO SANCHEZ, HELGA MARIA AGUDELO HENAO, CARMEN PATRICIA MOJICA ZAMBRANO, YOLI PATRICIA GOMEZ CARVAJAL, MARIA ADELA HENAO SALAZAR Y JORGE EDUARDO ABONDANO LEON, SEGUN ESCRITURA 4602 DEL 6 DE MAYO DE 2015 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 2015 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5346659. * ADQUIRIERON: HELGA MARIA AGUDELO HENAO, CARMEN PATRICIA MOJICA ZAMBRANO, JUAN CARLOS MOJICA ZAMBRANO, PEDRO MIGUEL MOJICA ZAMBRANO, YOLI PATRICIA GOMEZ CARVAJAL Y MARIA ADELA HENAO SALAZAR, COMPRA A DERECHOS A JORGE EDUARDO ABONDANO LEON, ALICIA ESMERALDA MOLANO SANCHEZ, SUMATRONIC LIMITADA, J.P.M.Z. CONSTRUCCIONES S.A.S. Y CONSTRUCTORA NAZARET S.A.S., SEGUN ESCRITURA 4602 DEL 6 DE MAYO DE 2015 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 2015 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILAIRIA 01N-5346659. * ADQUIRIERON: JORGE EDUARDO ABONADO LEON- ALICIA ESMERALDA MOLANO SANCHEZ- SUMATRONIC LIMITADA-CONSTRUCTORA NAZARET Y J.P.M.Z. CONSTRUCCIONES S.A.S. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HOY CORPORACION POLITECNICO MARCO FIDEL SUAREZ- ANTES EL POLITECNICO MARCO FIDEL SUAREZ, SEGUN ESCRITURA 546 DEL 17 DE ABRIL DE 2012 DE LA NOTARIA 27 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE MAYO DE 2012 EN EL FOLIO 001-5178757. * ADQUIRIO. POLITECNICO MARCO FIDEL SUAREZ, POR DACION EN PAGO DE MUNICIPIO DE BELLO, SEGUN ESCRITURA 821 DEL 14 DE ABRIL DE 2000 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO REGISTRADA EL 13 DE JUNIO DE 2000 EN EL FOLIO 001-5178757 * ADQUIRIO: MUNICIPIO DE BELLO, EL INMUEBLE OBJETO DE DACION EN PAGO PARCIAL, POR COMPRA A GLORIA, GERMAN, ALICIA Y JOAQUIN JARAMILLO OLANO, SEGUN ESCRITURA 168 DEL 8 DE FEBRERO DE 1996 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE MARZO DE 1996, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-257677. * ADQUIRIERON: JOAQUIN, GLORIA, GERMAN Y ALICIA JARAMILLO OLANO, POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, SEGUN ESCRITURA 4367 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1994, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-257677. * ADQUIRIERON: JOAQUIN, GLORIA, GERMAN Y ALICIA257677 JARAMILLO OLANO Y JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ADJUDICACION EN SUCESION DE MAGDALENA OLANO DE JARAMILLO, SEGUN ESCRITURA 5542 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1990 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN., REGISTRADA EL 8 DE MARZO DE 1991, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-257677. * ADQUIRIO: JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ENTRE EL MISMO Y JOSE LUCAS, RAFAEL OCTAVIO, CARMEN TERESA, GABRIEL ANGEL, JUAN VICENTE, MARIA NAZARENA Y TRINIDAD DEL SOCORRO GONZALEZ GALLEGO, SEGUN ESCRITURA 2288 DEL 19 DE JULIO DE 1941 DE LA NOTARIA 1 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 20 DE AGOSTO DE 1941 (SIC) EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-257677. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. *** PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 1617 DEL 30 DE JULIO DE 2012 DE LA NOTARIA 27 DE MEDELLIN, JORGE EDUARDO ABONDANO LEON, ALICIA ESMERALD MOLANO SANCHEZ, SUMATRONIC LIMITADA, CONSTRUCTORA NAZARET Y J.P.M.Z CONSTRUCCIONES S.A.S., FORMULARON DECLARACIONES DE LOTEEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5178757, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5346659, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. -PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NRO. 4709 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, SE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501307623107570678

Nro Matrícula: 01N-5521797

Pagina 2 TURNO: 2025-19482

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 09:35:14 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

SOMETIO A DIVISION MATERIAL EL INMUEBLE CON FOLIO 01N-5346659, DEL QUE SURGE, ENTRE OTROS, EL INMUEBLE CON FOLIO 01N-5504722
(HOY OBJETO DE ESTUDIO).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AVENIDA 31 DIAGONAL 67-221 EDIFICIO MI MUNDO P.H. APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1

1) AVENIDA 31 DIAGONAL 67-221 EDIFICIO MI MUNDO P.H. APARTAMENTO 3201 PISO 32 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5504722

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-11-2015 Radicación: 2015-54803

Doc: ESCRITURA 13387 del 20-11-2015 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA,CREDITO(\$1.500.000.000)

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA FIDEICOMISO FAI MI MUNDO

X NIT.900.531.292-7

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-2022 Radicación: 2022-13808

Doc: ESCRITURA 18287 del 21-12-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MI MUNDO

X NIT. 900.531.292-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-11-2022 Radicación: 2022-56803

Doc: ESCRITURA 9813 del 27-07-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,675,026

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

PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION CONTENIDA EN LA ESCRITURA 13387 DEL 20/11/2015 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT 890903938-8

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MI MUNDO

NIT 900531292-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2022 Radicación: 2022-56803

Doc: ESCRITURA 9813 del 27-07-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$134,442,967

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MI MUNDO

NIT 900531292-7



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

Certificado generado con el Pin No: 2501307623107570678

Nro Matrícula: 01N-5521797

Pagina 3 TURNO: 2025-19482

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 09:35:14 AM

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

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

A: VALBUENA IBA/EZ BRAYAN JAVIER

CC# 1017218072 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2022 Radicación: 2022-56803

Doc: ESCRITURA 9813 del 27-07-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO DE \$92.682.934

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

DE: VALBUENA IBA/EZ BRAYAN JAVIER

CC# 1017218072 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT 890903938-8

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-11-2022 Radicación: 2022-56803

Doc: ESCRITURA 9813 del 27-07-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: VALBUENA IBA/EZ BRAYAN JAVIER

CC# 1017218072 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE DE LOS HIJOS QUE TUVIERA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-01-2025 Radicación: 2025-1564

Doc: ESCRITURA 3318 del 23-12-2024 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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: GARCIA FERLA LILIANA ANDREA

CC# 1117543877

DE: VALBUENA IBA/EZ BRAYAN JAVIER

CC# 1017218072

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 08-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL AMVA, RES. AV 31 N 67 - 221 T1 AP 3201 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2501307623107570678

Nro Matrícula: 01N-5521797

Pagina 4 TURNO: 2025-19482

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 09:35:14 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: 2025-19482

FECHA: 30-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Inicio () / PQR

Brayan javier Valbuena Ibáñez | ESPAÑOL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo compra de cartera crédito hipotecario

Nombre del pagador: Brayan javier Valbuena Ibáñez

Identificación: 1017218072 (tel:1017218072)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1229128345 (tel:1229128345)

Cód. del pedido: 863

Id pago: 2719

Ticket: 6125400863 (tel:6125400863)

Fecha de pago: 30/01/2025 11:29:15.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|------------------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1017218072 |
| | Hash documento: | 7b682d9945 |
| | Fecha creación: | 2025-02-03 15:02:58 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|---|
| Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 670009 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 167.0.162.161 2025-02-03 09:09:00 | |



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>

