



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033734788

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--|
| CLIENTE | ESNEIDER OYOLA MURCIA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1033734788 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | Villas del Sol |
| CIUDAD | Bello |
| DEPARTAMENTO | Antioquia |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 1128461299 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 07/02/2025 |
| FECHA INFORME | 10/02/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 33 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|----|-----------|------------|
| PROPIETARIO | LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT | | | | |
| NUM. | 667 EscrituraDe | #NOTARIA | 25 | FECHA | 12/08/2022 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Medellín | DEPTO | | Antioquia | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 050880100060800150019901010002 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin InformaciAn | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | | | | | |

| | |
|-------------|--------|
| M. INMOB. | N° |
| 01N-5058905 | PISO 2 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Villas del Sol, se encuentra a 240 m de Institución Educativa Villa del Sol, a 600 m de Cancha de Futbol Goretti y a 2.5 km de Parque Principal de Bello.

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 72a y gira en Carrera 63 vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público

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

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | 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. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,870,560

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,870,560

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física no coincide con la del certificado de tradición, se le cayó un número. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez Gonzalez
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVA-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-10 00:42:00

[Firma]
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT BELLO - ACU 033 2009 SEP 3- Variación entre el área registrada y el área medida en visita aproximadamente del 15%. |
|----------------------------|---------------------|---|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Apartamento | |
| Total unidades de vivienda | 2 | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 54.37 | AVALUO | PESOS | 59.264.000 |
| AREA PRIVADA | M2 | 40.95 | CATASTRAL 2025 | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 13.42 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 49.04 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 40.95 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 4.94 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 13.42 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA | Villas del Sol | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3445, fecha: 26/11/1992, Notaría: 8 y ciudad: Medellín.

SECTOR

| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Demanda / interés | Media | | Andenes | Bueno |
| | | | Sardineles | Bueno |
| | | | Vías Pavimentadas | Bueno |
| | | | Transporte Público | Bueno |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | Sector | Predio |
| Comercial | Regular | 400-500 | Acueducto | SI |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | Alcantarillado | SI |
| Asistencial | No hay | mas de 500 | Energía Eléctrica | SI |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 | Gas Natural | SI |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | | |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 | | |

| | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Amoblamiento Urbano | | | | |
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: | | |
| NO | Si | SI | | |
| Impacto Ambiental | | | | |
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social | Cubierta | Placa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | ladrillo a la vista |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | |
| N° de Pisos | 2 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 67 | Año de Construcción | 1992 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | adobe | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | 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. | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Exterior | | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------------|-------------|-------|--|----------------|--------|------------------|
| Area Privada | Casa | 40.95 | M2 | \$3,310,000.00 | 91.05% | \$135,544,500.00 |
| Area Privada Libre | Patio | 13.42 | M2 | \$993,000.00 | 8.95% | \$13,326,060.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$148,870,560 |
| Valor en letras | | | Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta mil quinientos sesenta Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$148,870,560

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: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3445, Fecha escritura: 26/11/1992, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en Cerámica, Paredes en pañete pintura, Cubierta en teja de barro y madera, Baño social con pisos y muros en cerámica, lavamanos con mueble en madera, zona húmeda con cabina en vidrio templado, Cocina sencilla, mesón en aluminio, muebles en madera en buen estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---------------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1 | URB. VILLAS DEL SOL | 2 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,479,853.48 | 318 348 3335 |
| 2 | URB. VILLAS DEL SOL | 1 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,218,157.18 | 300 5532514 |
| 3 | URB. VILLAS DEL SOL | 2 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,711,843.71 | 315 3603604 |
| 4 | URB. VILLAS DEL SOL | 1 | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$3,715,520.79 | 318 348 3335 |
| Del inmueble | | 2 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 32 | 54.00 | 40.95 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,479,853.48 |
| 2 | 32 | 57.7 | 44.28 | 1.00 | 1.0 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | \$3,057,249.32 |
| 3 | 32 | 54.00 | 40.95 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | 0.9 | \$3,349,938.95 |
| 4 | 32 | 62 | 48.58 | 0.95 | 1.0 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$3,353,257.51 |
| 33 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,310,074.82 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$179,071.14 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.41% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,489,145.96 | TOTAL | \$142,880,526.89 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,131,003.67 | TOTAL | \$128,214,600.46 |
| VALOR TOTAL | \$135,544,500.00 | | | |

Observaciones:
Se realiza homogenización por nivel de piso en ofertas 2 y 4, acabados en ofertas 3 y 4 y ubicación en oferta 3.

Enlaces:
[1.-https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-2897158](https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-2897158)
[2.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191707954](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191707954)
[3.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191898629](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191898629)
[4.-https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-3177030](https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-villas-del-sol-bello-3177030)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION
VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA | Villas del Sol | Bello |
Antioquia

COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.352827391328802

Longitud:-75.56679801357454

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 21' 10.1766"

Longitud:75° 34' 0.4728"



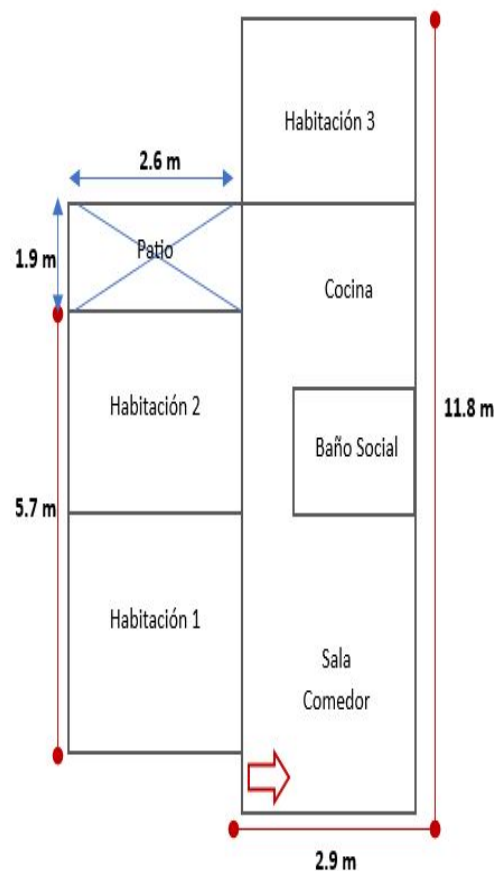
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO
URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA

Área Cubierta Registrada: 40.95 m²

Área Libre Registrada: 13.42 m²



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



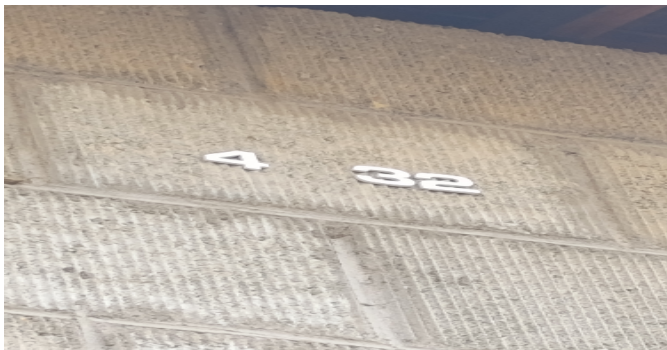
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Cubierta-Techos

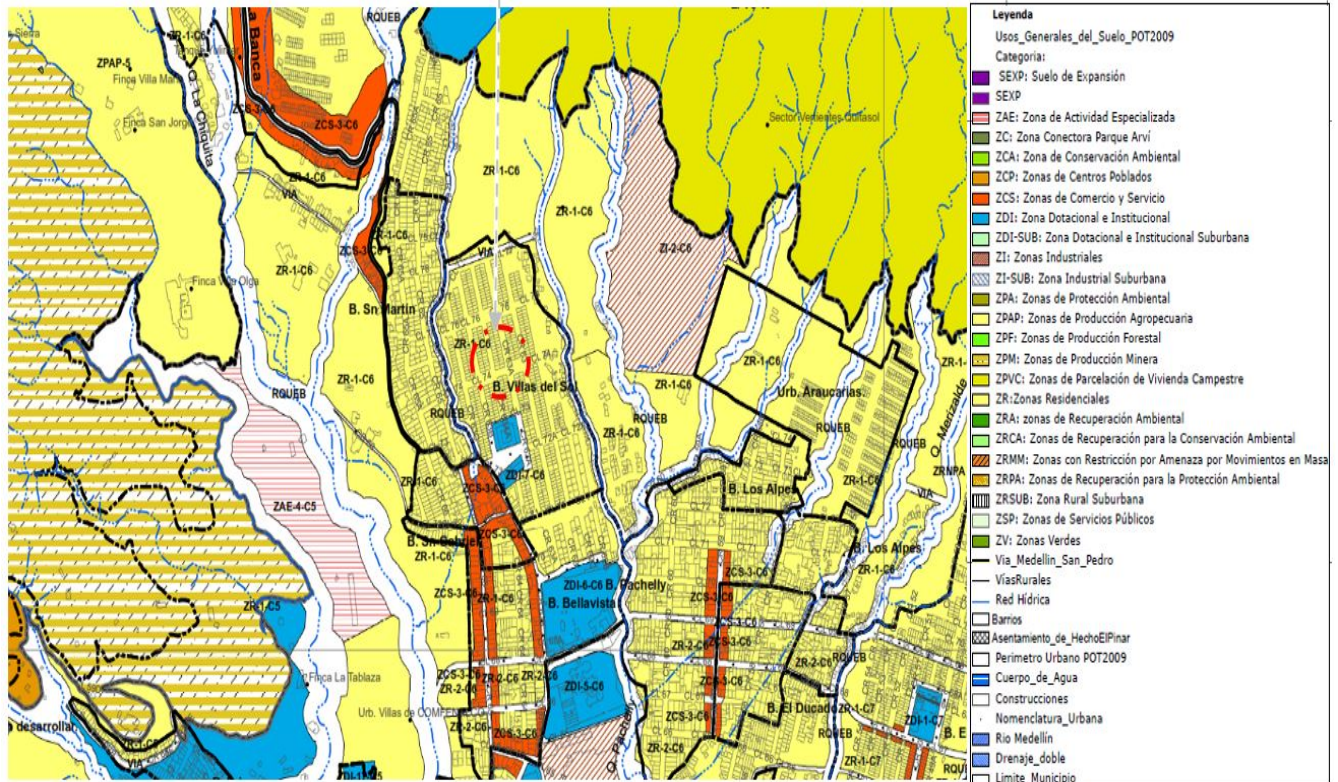


Escalera común - CJ

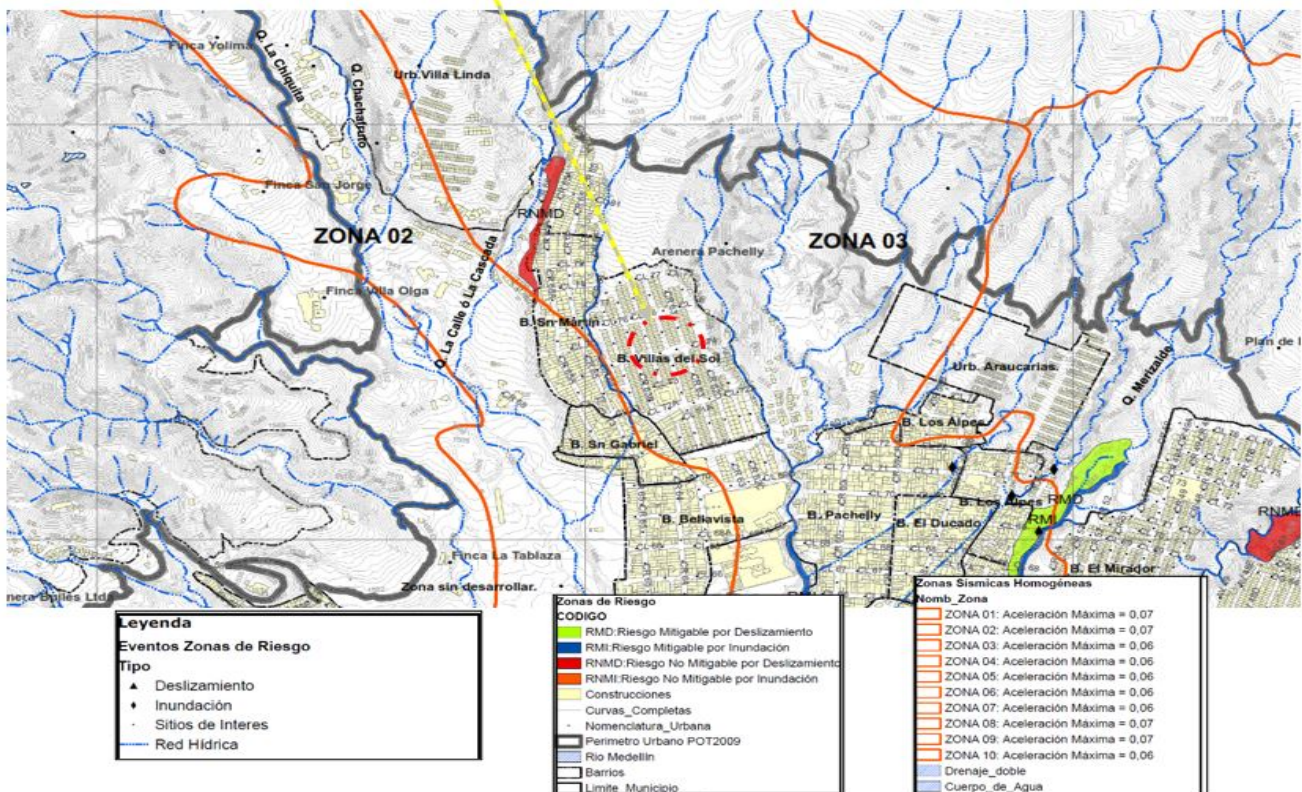


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano remoción en masa



Areas o Documentos

el derecho de dominio y la posesión material que la Sociedad que representa tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

CASA MARCADA CON EL NUMERO 74 -32 DE LA CARRERA 63. Situada en el segundo piso del lote No. 18B de la Manzana Q de la urbanización Villas del Sol - Segunda Etapa, del Municipio de Bello, destinada a vivienda con un área cubierta aproximada de 40.95 metros cuadrados, una terraza con un área aproximada de 13.42 metros cuadrados, para un total aproximado de 54.37 metros cuadrados, una altura variable y sus linderos son: Por debajo con piso acabado sobre losa que la separa de la casa del primer piso; por encima con techo que forma la cubierta; por el occidente con fachada frente a la carrera 63; por el Norte con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -40 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa del primer piso; por el Oriente con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -33 de la carrera 62D y vacío que da a patio de la casa del primer piso, por el Sur con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -24 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa no. 74 -20 de la carrera 63. El área está determinada por el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

52
553
6554

HEA

Powered by CS CamScanner

2

ximado de 54.37 metros cuadrados, una altura variable y sus linderos son: Por debajo con piso acabado sobre losa que la separa de la casa del primer piso; por encima con techo que forma la cubierta; por el occi-

Areas o Documentos

CASA MARCADA CON EL NUMERO 74 -32 DE LA CARRERA 63. Situada en el segundo piso del lote No. 18B de la Manzana Q de la urbanización Villas del Sol - Segunda Etapa, del Municipio de Bello, destinada a vivienda con un área cubierta aproximada de 40.95 metros cuadrados, una terraza con un área aproximada de 13.42 metros cuadrados, para un total aproximado de 54.37 metros cuadrados, una altura variable y sus linderos son: Por debajo con piso acabado sobre losa que la separa de la casa del primer piso; por encima con techo que forma la cubierta; por el occidente con fachada frente a la carrera 63; por el Norte con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -40 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa del primer piso; por el Oriente con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -33 de la carrera 62D y vacío que da a patio de la casa del primer piso, por el Sur con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -24 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa no. 74 -20 de la carrera 63. El área está determinada por el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

52
553
6554

HEA

Powered by CS CamScanner

2

ximado de 54.37 metros cuadrados, una altura variable y sus linderos son: Por debajo con piso acabado sobre losa que la separa de la casa del primer piso; por encima con techo que forma la cubierta; por el occidente con fachada frente a la carrera 63; por el Norte con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -40 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa del primer piso; por el Oriente con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -33 de la carrera 62D y vacío que da a patio de la casa del primer piso, por el Sur con muro medianero que la separa de la casa No. 74 -24 de la carrera 63 y vacío que da a patio de la casa no. 74 -20 de la carrera 63. El área está determinada por el

Areas o Documentos



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367 Nro Matricula: 01N-5058905
Pagina 2 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
ESCRITURA # 3162 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRIUCLA 001-0195044. 12. ADQUIRIO RAINERIO VALENCIA CARDONA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A RAUL ZAPATA LOTERO, POR ESCRITURA # 1511 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1977, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0145437. 13. ADQUIRIO RAUL ZAPATA LOTERO, EN MAYOR EXTENSION, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1962-1968). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 814 DE 2 DE ABRIL DE 1990 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE ABRIL DEL MISMO A/O, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., EFECTUO DECLARACIONES DE LOTEEO, DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-05027978. PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1503 DE 16 DE JULIO DE 1.991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL PREDIO DISTINGUIDO COMO LOTE R, CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-05042667, Y EL CUAL HOY SE SOMETE A NUEVO LOTEEO. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2819 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 1991, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA, HIZO DECLARACIONES SOBRE LOTEEO, DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA N. 001-5.046.907, FORMANDOSE ENTRE OTROS LAS MANZANAS P Y Q, DISTINGUIDAS CON MATRICULA N. 001-5.046.907 Y 001-5.046.908, DE LAS CUALES SON PARTE LOS BIENES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 63 74-32. CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367 Nro Matricula: 01N-5058905
Pagina 1 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO
FECHA APERTURA: 04-01-1993 RADICACIÓN: 1992-42228 CON: DOCUMENTO DE: 26-11-1992
CODIGO CATASTRAL: AAX0010ORBCCOD CATASTRAL ANT: 050880100060800150019901010002
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 3445 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1992, NOTARIA 8. DE MEDELLIN, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, SECTOR BELLAVISTA, AREA APROXIMADA DE 54.37 MTS 2, ANOTACION 002.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1033734788



PIN de Validación: b3a30ab5



<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



PIN de Validación: b3a30ab5



<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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1033734788 M.I.: 01N-5058905

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36DSUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

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

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

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

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

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



PIN de Validación: b3a30ab6



PIN DE VALIDACIÓN

b3a30ab6

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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1033734788 M.I.: 01N-5058905


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 1 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-01-1993 RADICACIÓN: 1992-42228 CON: DOCUMENTO DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: **AAX0010ORBCCOD** CATASTRAL ANT: 050880100060800150019901010002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 3445 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1992, NOTARIA 8. DE MEDELLIN, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, SECTOR BELLAVISTA, AREA APROXIMADA DE 54.37 MTS 2, ANOTACION 002.

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 CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA, EL INMUEBLE OBJETO DE DECLARACIONES DE LOTE, ASI: 1) UN LOTE, POR COMPRA A BLANCA MERY TOCANCIPA DE CAMPO, Y JACOB GIL ORTEGA, POR ESCRITURA # 181 DE 9 DE FEBRERO DE 1984 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS, EN EL FOLIO 001-0189051. 2) OTRO LOTE POR COMPRA A ALFONSO HERNAN RAMOS SANDOVAL, ROMULO OCAMPO VICTORIA, Y JACOB GIL ORTEGA, POR ESCRITURA # 181 DE 9 DE FEBRERO DE 1984 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 14 DE FEBRERO SIGUIENTE, EN EL FOLIO 001-0195284. 3) OTRO LOTE POR COMPRA A ROMULO CAMPO VICTORIA, JACOB GIL ORTEGA, Y ALFONSO HERNAN RAMOS SANDOVAL, POR ESCRITURA # 181, VARIAS VECES CITADA CON ANTERIORIDAD, REGISTRADA EN EL FOLIO 001-0178741. 2. ADQUIRIERON MARIO GIL ORTEGA, Y BLANCA MERY TOCANCIPA DE CAMPO, POR COMPRA A LIGIA GOMEZ VDA. DE JARAMILLO, BEATRIZ ELENA, JAVIER HUMBERTO, GONZALO, HERNAN Y JORGE ALBERTO JARAMILLO GOMEZ, POR ESCRITURA # 4715 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE OCTUBRE SIGUIENTE, EN EL FOLIO 001-0189051. 3. LUEGO, POR ESCRITURA # 188 DE 5 DE FEBRERO DE 1981 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 3 DE ABRIL DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO ANTES CITADO, MARIO DE JESUS GIL ORTEGA, VENDIO SU DERECHO DE MITAD PROINDIVISO A ALFONSO HERNAN RAMOS SANDOVAL. 4. LA TOTALIDAD DEL LOTE LO ADQUIRIO ALFONSO HERNAN RAMOS SANDOVAL, POR COMPRA A LIGIA GOMEZ VDA. DE JARAMILLO, BEATRIZ ELENA, JAVIER HUMBERTO, GONZALO, HERNAN, Y JORGE ALBERTO JARAMILLO GOMEZ, POR ESCRITURA # 4716 DE LA MISMA FECHA Y NOTARIA ALLI CITADA, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO 001-195284. 5. LUEGO, POR ESCRITURA # 758 DE 14 DE ABRIL DE 1981 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE MAYO SIGUIENTE EN EL FOLIO ANTES CITADO, ALFONSO RAMOS SANDOVAL, VENDIO EL 75% A ROMULO CAMPO VICTORIA 25% Y A JACOB GIL ORTEGA 50%. 6. ADQUIRIERON LIGIA GOMEZ VDA. DE JARAMILLO, BEATRIZ ELENA, JAVIER HUMBERTO, GONZALO, HERNAN, Y JORGE ALBERTO JARAMILLO GOMEZ, LOS DOS LOTES DE QUE SE HA HECHO REFERENCIA, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE RAMON JARAMILLO SEPULVEDA, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUEZ 1. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN EL 18 DE AGOSTO DE 1964, Y REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE, EN EL LIBRO 1.PS B.,TOMO 9, FL. 470, # 4710. 7. POR ESCRITURA # 564 DE 29 DE ABRIL DE 1978 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MT. 001-0178741, ROBERTO ORTEGA BUILES VENDIO LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE A ALFONSO RAMOS. 8. POR ULTIMO, POR ESCRITURA # 759 DE 14 DE ABRIL DE 1981 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE MAYO SIGUIENTE, EN EL FOLIO 001-0178741, ALFONSO RAMOS SANDOVAL VENDIO DERECHOS EQUIVALENTES AL 75% A ROMULO CAMPO VICTORIA, Y JACOB GIL ORTEGA 25% Y 50% RESPECTIVAMENTE. 9. ADQUIRIO ROBERTO ORTEGA, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS, Y EN MAYOR EXTENSION. (1.950) 10. OTRO LOTE, POR COMPRA A INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y CIA. LTDA., SEGUN ESCRITURA # 3703 DE 30 DE JUNIO DE 1983 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE AGOSTO DE AGSOTO DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0316947. PARAGRAFO: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., POR ESCRITURA # 181 DE 9 DE FEBRERO DE 1984 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMOS FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE DE LOS PREDIOS DESCRITOS EN ESTA TRADICION, ABRIENDOSE A DICHO ENGLOBE EL FOLIO 001-0338304 EL QUE JUNTO CON EL PREDIO DE LA MATRICULA 001-0316947 SE ENGLOBAN CON EL PRESENTE ESTUDIO Y A LA VEZ SE LOTEAN. 11. ADQUIRIO INVERSIONES ZAPATA LOTERO Y COMPA/IA LIMITADA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A RAINERIO VALENCIA CARDONA, SEGUN



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 2 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

ESCRITURA # 3162 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRIUCLA 001-0195044. 12. ADQUIRIO RAINERIO VALENCIA CARDONA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A RAUL ZAPATA LOTERO, POR ESCRITURA # 1511 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1976 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1977, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0145437. 13. ADQUIRIO RAUL ZAPATA LOTERO, EN MAYOR EXTENSION, POR TITULOS ANTERIORES A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. (1962-1968). PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 814 DE 2 DE ABRIL DE 1990 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE ABRIL DEL MISMO A/O, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., EFECTUO DECLARACIONES DE LOTE, DANDO LUGAR A LA APERTURA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-05027978. PARAGRAFO: POR ESCRITURA # 1503 DE 16 DE JULIO DE 1.991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA., FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL PREDIO DISTINGUIDO COMO LOTE R, CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-05042667, Y EL CUAL HOY SE SOMETE A NUEVO LOTE. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2819 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 1991, CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA, HIZO DECLARACIONES SOBRE LOTE, DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA N. 001-5.046.907, FORMANDOSE ENTRE OTROS LAS MANZANAS P Y Q, DISTINGUIDAS CON MATRICULA N. 001-5.046.907 Y 001-5.046.908, DE LAS CUALES SON PARTE LOS BIENES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 63 74-32 . CASA SEGUNDO PISO URBANIZACION VILLAS DEL SOL SEGUNDA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5058805

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-12-1992 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3373 del 24-11-1992 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-12-1992 Radicación: 1992-42228

Doc: ESCRITURA 3445 del 26-11-1992 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-02-1993 Radicación: 1993-3250



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 3 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

Doc: RESOLUCION 095 del 19-01-1993 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

A: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-06-1993 Radicación: 1993 21005

Doc: ESCRITURA 1663 del 20-05-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA

A: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-06-1993 Radicación: 1993 21005

Doc: ESCRITURA 1663 del 20-05-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LTDA

A: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-06-1993 Radicación: 1993 21005

Doc: ESCRITURA 1663 del 20-05-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-1993 Radicación: 1993 21005

Doc: ESCRITURA 1663 del 20-05-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$890,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

A: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 4 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-06-1993 Radicación: 1993 21005

Doc: ESCRITURA 1663 del 20-05-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-03-1994 Radicación: 1994-8653

Doc: ESCRITURA 1399 del 24-02-1994 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-06-1994 Radicación: 1994/21871

Doc: ESCRITURA 935 del 10-02-1994 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$890,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CONSTRUCTORA VILLA DEL SOL LIMITADA

A: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774 X

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-09-2002 Radicación: 2002-33116

Doc: ESCRITURA 667 del 12-08-2002 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,857,101.26

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL (SE SOLICITO REGISTRO PARCIAL)

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

DE: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-4441

Doc: ESCRITURA 148 del 29-01-2003 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,160,000

Se cancela anotación No: 6



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 5 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-10191

Doc: ESCRITURA 625 del 21-02-2013 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

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: BOTERO MEDINA BYRON ENRIQUE

CC# 71682774

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-15500

Doc: ESCRITURA 1605 del 03-04-2013 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257 X

A: BANCO CAJA SOCIAL NIT.860.007.335-4

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-06-2020 Radicación: 2020-16717

Doc: ESCRITURA 2574 del 08-06-2020 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 14

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 8600073354

A: LOPERA VASQUEZ DAMARIS ENIT

CC# 43542257

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-810

Fecha: 15-04-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-01-2021



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

Certificado generado con el Pin No: 2501239574107229367

Nro Matrícula: 01N-5058905

Pagina 6 TURNO: 2025-14022

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 05:48:36 PM

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

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-14022

FECHA: 23-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Tu plata se envió

Comprobante No. TRZ2KDkxbvEC
03 Feb 2025 - 03:01 p m.

Información del envío



Descripción
avalúo

Valor enviado
\$ 300.000,00

Costo
\$ 0,00

Para



Los Rosales
Ahorros / Bancolombia A la mano

De




Diana Marcela Henao Atehortua
Bancolombia A la mano
032 - 090678 - 72



ARCHIVO: LRCAJA-1033734788
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1033734788 |
| | Hash documento: | 323feb5f4b |
| | Fecha creación: | 2025-02-10 13:14:38 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 862497 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.250.118.227 2025-02-10 00:42:00 | |



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>

