



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-12023826

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DARWIN ALEXIS VALOYES CORDOBA	FECHA VISITA	01/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	12023826	FECHA INFORME	06/10/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 65C 72-140 CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES P.H PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	1
BARRIO	San Gabriel	REMODELADO	
CIUDAD	Bello	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO		
IDENTIFICACIÓN	21429294		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO P.A NOGALES				
NUM. ESCRITURA	4990	#NOTARIA	Tercera	FECHA	27/12/2024
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD ESCRITURA	Bello				
CEDULA CATASTRAL	Sin informaciAAn				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2	4113.35
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.133%				

M. INMOB.	N°
01N-5565960	PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3
MATRICULA	NRO. GARAJE
01N-5566168	1

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la carrera 65C, calle 72

**Distribución del inmueble:** El apartamento cuenta con cocina sencilla sin acabados, zona de ropa, sala, comedor, dos alcobas sin closet, espacio de futuro baño privado, sin acabados de obra blanca.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 212,748,965

VALOR ASEGURABLE \$ COP 212,748,965

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 02

## NOMBRES Y FIRMAS



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-03 21:23:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	224
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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 BELLO

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.37	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA PRIVADA	M2	43.76	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.76

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 65C 72-140 CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES P.H PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3 | San Gabriel | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4990 , fecha: 27/12/2024, Notaría: Tercera y ciudad: Bello.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	28
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2024

## 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.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 724	43.76	M2	\$4,358,980.00	89.66%	\$190,748,964.80
Area Privada	Parqueadero # 97	12.50	M2	\$1,760,000.00	10.34%	\$22,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$212,748,965</b>

Valor en letras

Doscientos doce millones setecientos cuarenta y ocho mil novecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$212,748,965**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 02**Garaje:** Cuenta con parqueadero privado # 97 SUBETAPA 3A TORRE 3 CON ÁREA DE 12.50 M2**Entorno:** EL sector de San Gabriel 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: 4990, Fecha escritura: 27/12/2024, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 180000, Total unidades: 224, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 28, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados del apartamento son en obra negra sin acabados, cocina sin acabados, baño social enchapado sencillo, baño privado sin acabados, En aparente estado de conservación.

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN GABRIEL BELLO	10	\$240,000,000	1	\$240,000,000	0	\$	0	\$	\$4,705,882.35	3042926687
2	SAN GABRIEL BELLO	13	\$243,525,000	1	\$243,525,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,343,627.45	3005503317
3	SAN GABRIEL BELLO	8	\$210,000,000	1	\$210,000,000	0	\$	0	\$	\$4,117,647.06	3216199641
4	SAN GABRIEL BELLO	7	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	0	\$	0	\$	\$4,850,000.00	3145239630
5	NOGALES		\$190,749,000	1	\$190,749,000	0	\$		\$	\$4,358,980.80	324 4741080
Del inmueble		Piso 7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	56	51	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,235,294.12
2	1	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,343,627.45
3	1	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,117,647.06
4	1	54	50	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,365,000.00
5	0	48.37	43.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,358,980.80
									PROMEDIO	\$4,284,109.89
									DESV. STANDAR	\$106,986.05
									COEF. VARIACION	2.50%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,391,095.93	<b>TOTAL</b>	\$192,154,357.99
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,177,123.84	<b>TOTAL</b>	\$182,790,939.24
VALOR TOTAL	\$190,748,964.80			

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?idx=1599902>2-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-2-hab-2-banos/2214-M6078159?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-2-hab-2-banos/2214-M6078159?src_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F)3-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-2-hab-2-banos/3267-M6023834?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-2-hab-2-banos/3267-M6023834?src_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F)4-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-3-hab-2-banos/5606-M5649824?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-san-gabriel-3-hab-2-banos/5606-M5649824?src_url=%2Fapartamentos%2Fbello%2Fsan-gabriel%2F)5-<https://www.metrocuadrado.com/proyecto/nogales-parque-residencial/18914-C0002>

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 65C 72-140 CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES  
P.H PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3 | San  
Gabriel | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

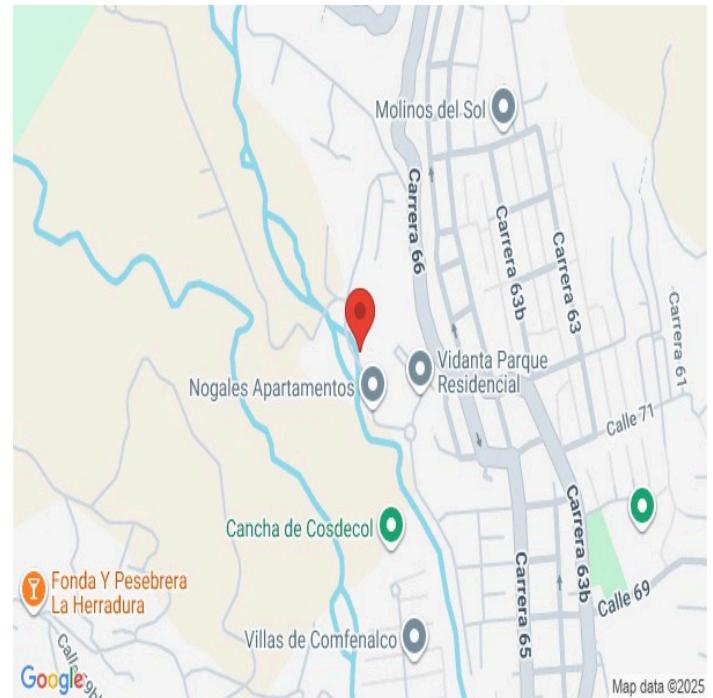
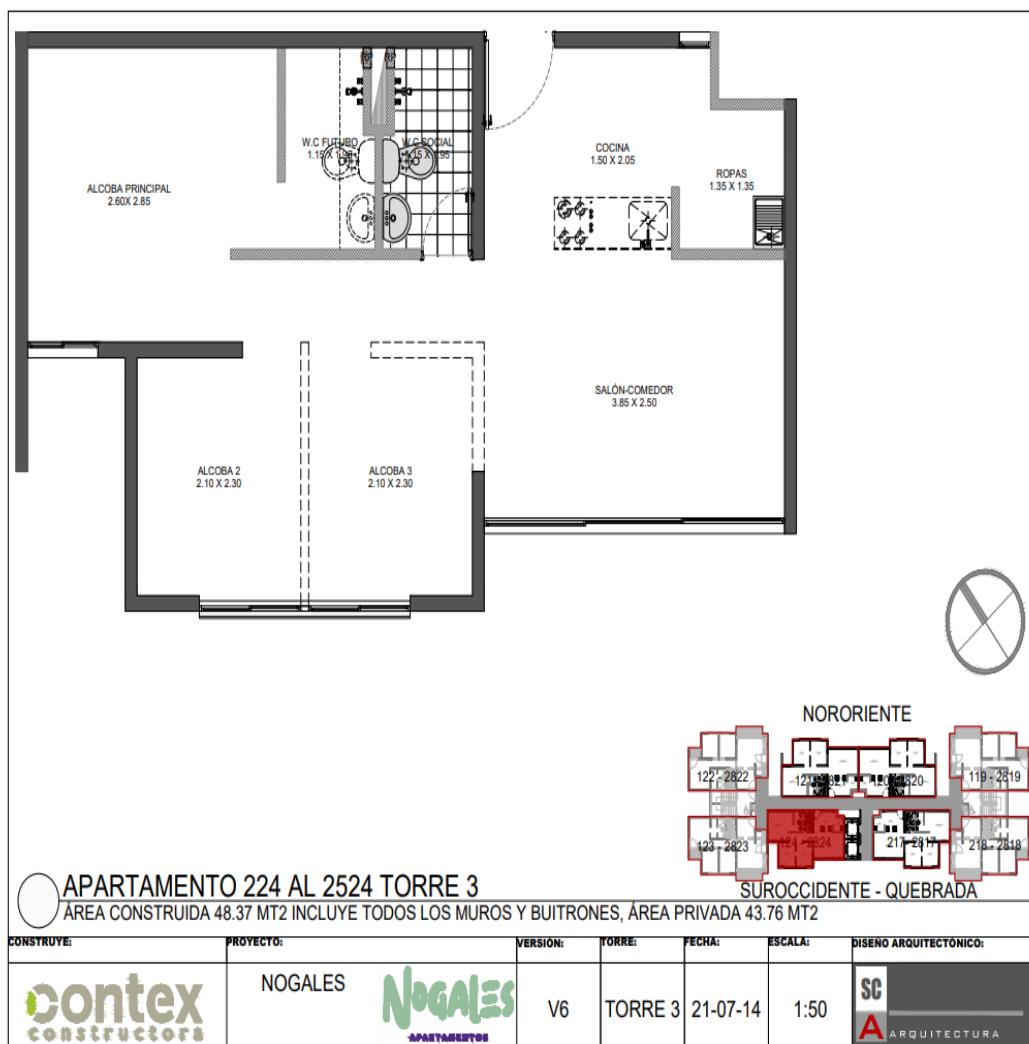
**Latitud:** 6.351495299942878

**Longitud:** -75.57057917118073

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 21' 5.3814''

**Longitud:** 75° 34' 14.0838''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



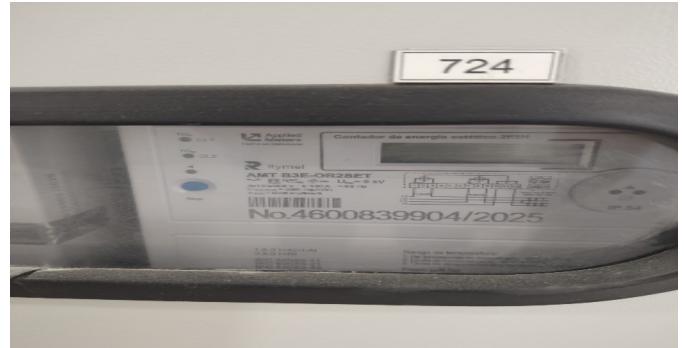
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-12023826



PIN de Validación: a5360a18



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



**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 Avaluador 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA  
Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19  
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.



PIN de Validación: a5360a18

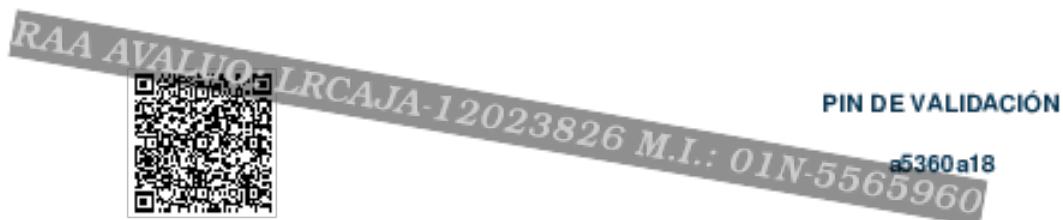


<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al dia 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 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509235089121669390**

**Nro Matrícula: 01N-5565960**

Página 1 TURNO: 2025-216907

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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: 30-05-2025 RADICACIÓN: 2025-17685 CON: ESCRITURA DE: 29-04-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3 CON AREA DE 43.76 M2 CON COEFICIENTE DE 0.133% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4990 DE FECHA 27-12-2024 EN NOTARIA TERCERA DE BELLO (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 : %

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

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. NOGALES, EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MARCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501071.\* \* ADQUIRIO: BRE DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501069. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, EN MAYOR EXTENSION, EN VARIOS LOTES O PORCIONES ASI: 1) LOTE: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25 DE AGOSTO DE 2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN LOS FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478, 01N-5031479, 01N-5031481. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A OMAR DE JESUS BUILES BEDOYA, LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, ANTONIO RESTREPO ZAPATA , SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478. \* ADQUIRIO: OMAR BUILES BEDOYA, POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 1720 DEL 15 DE JUNIO DE 1990 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478. \* 2) LOTE: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVEDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25 DE AGOSTO DE 2017 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479.\* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: LUZ MARINA BUILES DE GARCIA POR ADJUDICACION SUCESION DE OSCAR HERNAN GARCIA RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA 2250 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2010 NOTARIA 1 BELLO, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: OSCAR HERNAN GARCIA RODRIGUEZ, POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 2645 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1989 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479.\* ADQUIRIO: ANTONIO RESTREPO ZAPATA POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 2644 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1989 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031481. \* 3 LOTE 9 POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALVERDE LOTE E Y LOTE E, SEGUN ESCRITURA 9006 DE 13 DE OCTUBRE DE 2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTES E Y LOTE 3 POR RESCILIACION DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509235089121669390**

Nro Matrícula: 01N-5565960

Pagina 2 TURNO: 2025-216907

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTE E Y LOTE 3, SEGUN ESCRITURA 19208 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ALIANZA FIDUDICIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTES E Y LOTE 3, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 19720 DE 22-12-2018 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-12-2018 EN EL FOLIO DE 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25-08-2017 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18-09-2017 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089892. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, OMAR DE JESUS, OLGA LUCIA Y MARIA ELENA BUILES BEDOYA, SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20-10-2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-10-2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. ADQUIRIERON: OLGA LUCIA, LUZ MARINA, OMAR DE JESUS Y MARIA ELENA BUILES BEDOYA, POR ADJUDICACION SUCESION DE MARIA DE LAS MERCEDES BEDOYA RAMIREZ, SEGUN SENTENCIA DEL 10-11-1994 JUZGADO 1 PROMISCOU DE FAMILIA DE BELLO, REGISTRADA EL 09-12-1994 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* 5 LOTE): ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DERECHO BERLVERDE, SEGUN ESCRITURA 10073 DE 19-07-2019 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-08-2019 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5462608. \*\*\* PARAGRAGO: POR ESCRITURA 8032 DEL 13-06-2018 NOTARIA 15 MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-10-2016, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DERECHOS BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE EN LOS FOLIO DE MATRICULA 01N-5089892, 01N-5031480, 01N-197684, 01N-5428913, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462602, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* POR ESCRITURA 8032 DEL 13-06-2018 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17-08-2018, FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462602, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462608, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* PARGARAGO: MEDIANTE ESCRITURA 9006 DEL 13-10-2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-10-2020, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES DE ENGOMBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 01N-5031478, 01N-5031479, 01N-5031481, 01N-5089893, 01N-5462608, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501066, EL CUAL HOY ES OBJETO DE LOTEO. \*\*\* MEDIANTE ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501066, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501071, EL CUAL HOY ES OBJETO ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 65C 72-140 CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES P.H PISO 7 APARTAMENTO 724 SUBETAPA 3 TORRE 3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509235089121669390**

**Nro Matrícula: 01N-5565960**

Página 3 TURNO: 2025-216907

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5501071

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-10-2016 Radicación: 2016-51517

Doc: ESCRITURA 2597 del 30-09-2016 NOTARIA PRIMERA de BELLO

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO PERMANENTE Y CONTINUA DEL PASO DE REDES DE ALCANTARILLADO DE LOS PROYECTOS "HATO CAMPESTRE" Y "BELVERDE"

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DERECHOIS BELVERDE NIT: 8050129210

**A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN**

**NIT# 80909049961**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-4085

Doc: ESCRITURA 170 del 26-01-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA. CREDITO INICIAL APROBADO \$2.404.000.000

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. NOGALES NIT:830.054.539-0

X

**A: BANCO POPULAR S.A**

**NIT:860.007.738-9**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-04-2025 Radicación: 2025-17685

Doc: ESCRITURA 4990 del 27-12-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EST 2880 DEL 21-11-2022 NOT 3 BELLO, EN CUANTO SE ADICIONAN ETAPA A TORRE 1, ETAPA 3A TORRE 3, ETAPA 3 TORRE 2, NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PARTICULAR Y VARIA COEFICIENTES

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A NOGALES NIT:830.054.539-0

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-04-2025 Radicación: 2025-17686

Doc: ESCRITURA 997 del 24-04-2025 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EST 4990 27-12-2024 NOT 3 DE BELLO EN CUANTO ACLARA NOMENCLATURA Y DESCRIPCION DE UNIDADES.

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A NOGALES NIT:830.054.539-0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509235089121669390**

Nro Matrícula: 01N-5565960

Pagina 4 TURNO: 2025-216907

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-216907 FECHA: 23-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GEORGE ZABAleta TIQUE**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509237179121669391**

**Nro Matrícula: 01N-5566168**

Página 1 TURNO: 2025-216908

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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: 30-05-2025 RADICACIÓN: 2025-17685 CON: ESCRITURA DE: 29-04-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PISO 98 PARQUEADERO 97 SUBETAPA 3A TORRE 3 CON AREA DE 12.50 M2 CON COEFICIENTE DE 0.020% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4990 DE FECHA 27-12-2024 EN NOTARIA TERCERA DE BELLO (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 : %

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

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. NOGALES, EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION, POR COMPRA A CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S., BIC HOY, , SEGUN ESCRITURA 170 DEL 26 DE ENERO DE 2024 DE LA NOTARIA 3 DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 2024 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501073. \* ADQUIRIO: CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S., POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501069. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, EN MAYOR EXTENSION, EN VARIOS LOTES O PORCIONES ASI: 1) LOTE: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25 DE AGOSTO DE 2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN LOS FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478, 01N-5031479, 01N-5031481. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A OMAR DE JESUS BUILES BEDOYA, LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, ANTONIO RESTREPO ZAPATA , SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478. \* ADQUIRIO: OMAR BUILES BEDOYA, POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 1720 DEL 15 DE JUNIO DE 1990 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031478. \* 2) LOTE: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVEDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25 DE AGOSTO DE 2017 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL A LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: LUZ MARINA BUILES DE GARCIA POR ADJUDICACION SUCESION DE OSCAR HERNAN GARCIA RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA 2250 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2010 NOTARIA 1 BELLO, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: OSCAR HERNAN GARCIA RODRIGUEZ, POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 2645 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1989 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031479. \* ADQUIRIO: ANTONIO RESTREPO ZAPATA POR COMPRA A FRANCISCO BUILES MUNERA, SEGUN ESCRITURA 2644 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1989 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5031481. \* 3 LOTE 9 POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALVERDE LOTE E Y LOTE E, SEGUN ESCRITURA 9006 DE 13 DE OCTUBRE DE 2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTES E Y LOTE 3 POR RESCILIACION DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509237179121669391**

**Nro Matrícula: 01N-5566168**

Página 2 TURNO: 2025-216908

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTE E Y LOTE 3, SEGUN ESCRITURA 19208 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 2020 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ALIANZA FIDUDICIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO BELVERDE LOTES E Y LOTE 3, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 19720 DE 22-12-2018 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-12-2018 EN EL FOLIO DE 01N-5089893. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, SEGUN ESCRITURA 10602 DEL 25-08-2017 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18-09-2017 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089892. \* ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MARCANTIL A LUZ MARINA BUILES DE GARCIA, OMAR DE JESUS, OLGA LUCIA Y MARIA ELENA BUILES BODOYA, SEGUN ESCRITURA 5973 DEL 20-10-2014 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23-10-2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. ADQUIRIERON: OLGA LUCIA, LUZ MARINA, OMAR DE JESUS Y MARIA ELENA BUILES BODOYA, POR ADJUDICACION SUCESION DE MARIA DE LAS MERCEDES BODOYA RAMIREZ, SEGUN SENTENCIA DEL 10-11-1994 JUZGADO 1 PROMISCOU DE FAMILIA DE BELLO, REGISTRADA EL 09-12-1994 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5089893. \* 5 LOTE): ADQUIRIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL A ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DERECHO BERLVERDE, SEGUN ESCRITURA 10073 DE 19-07-2019 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-08-2019 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5462608. \*\*\* PARAGRAGO: POR ESCRITURA 8032 DEL 13-06-2018 NOTARIA 15 MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-10-2016, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DERECHOS BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE EN LOS FOLIO DE MATRICULA 01N-5089892, 01N-5031480, 01N-197684, 01N-5428913, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462602, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* POR ESCRITURA 8032 DEL 13-06-2018 NOTARIA 15 DE MEDELLN, REGISTRADA EL 17-08-2018, FORMULO DECLARACIONES DE LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462602, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5462608, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* PARGARAGO: MEDIANTE ESCRITURA 9006 DEL 13-10-2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-10-2020, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES DE ENGOMBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 01N-5031478, 01N-5031479, 01N-5031481, 01N-5089893, 01N-5462608, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501066, EL CUAL HOY ES OBJETO DE LOTE. \*\*\* MEDIANTE ESCRITURA 9006 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2020 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO NOGALES DE BELVERDE, FORMULO DECLARACIONES LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501066, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5501073, EL CUAL HOY ES OBJETO ESTUDIO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509237179121669391**

**Nro Matrícula: 01N-5566168**

Página 3 TURNO: 2025-216908

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

1) CARRERA 65C 72-140 CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES P.H PISO 98 PARQUEADERO 97 SUBETAPA 3A TORRE 3

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5501073

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-10-2016 Radicación: 2016-51517

Doc: ESCRITURA 2597 del 30-09-2016 NOTARIA PRIMERA de BELLO VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO PERMANENTE Y CONTINUA DEL PASO DE REDES DE ALCANTARILLADO DE LOS PROYECTOS "HATO CAMPESTRE" Y "BELVERDE"

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DERECHOS BELVERDE NIT. 8050129210

#### **A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN**

**NIT# 8909049961**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-4085

Doc: ESCRITURA 170 del 26-01-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA. CREDITO INICIAL APROBADO \$2.404.000.000

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. NOGALES NIT:830.054.539-0

X

#### **A: BANCO POPULAR S.A**

**NIT:860.007.738-9**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-04-2025 Radicación: 2025-17685

Doc: ESCRITURA 4990 del 27-12-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EST 2880 DEL 21-11-2022 NOT 3 BELLO, EN CUANTO SE ADICIONAN ETAPA A TORRE 1, ETAPA 3A TORRE 3, ETAPA 3 TORRE 2, NUEVAS UNIDADES DE DOMINIO PARTICULAR Y VARIA COEFICIENTES

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A NOGALES NIT:830.054.539-0

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-04-2025 Radicación: 2025-17686

Doc: ESCRITURA 997 del 24-04-2025 NOTARIA TERCERA de BELLO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EST 4990 27-12-2024 NOT 3 DE BELLO EN CUANTO ACLARA NOMENCLATURA Y DESCRIPCION DE UNIDADES.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509237179121669391**

**Nro Matrícula: 01N-5566168**

Pagina 4 TURNO: 2025-216908

Impreso el 23 de Septiembre de 2025 a las 03:24:26 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

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A NOGALES NIT:830.054.539-0

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN NORTE QRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN NORTE QRP.

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-216908 FECHA: 23-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE

## REGISTRADOR PRINCIPAL

← Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
23 de septiembre de 2025 a las 07:39 p.  
m.

Referencia  
M25143539

¿De dónde salió la plata?  
Disponible

Listo



ARCHIVO: LRCAJA-12023826

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-12023826
	<b>Hash documento:</b>	6ce8a9110c
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-06 13:40:38

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 155461	
<p><b>Puntos:</b> Email: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.32.75   2025-10-03 21:23:00</p>	

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>

