



### QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-88278267

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS HERNANDO MENDOZA MORA
NIT / C.C CLIENTE	88278267
DIRECCIÓN	AVENIDA 37 #55-26 VIVIENDA 1130 INTERIOR
SECTOR	Urban
BARRIO	Estrato 3 Niquia Terranova
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	<b>Hipotecario</b>
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/11/2025
FECHA INFORME	19/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
Ocupante	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ ESTELA VERGARA ARANGO			
NUM. ESCRITURA	1079 Escritura De Propiedad	NOTARIA	1	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bello		DEPTO	Antioquia
CEDULA CATASTRAL	050880100080500030002901010488			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Unidad residencial Laureles de Terranova P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.0020			

**M. INMOB.** N°  
01N-5213534 Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Por la Avenida 47 con la Diagonal 55

**Distribución del inmueble:** Casa de tres pisos cuenta con antejardín, sala comedor, cocina semi integral, patio interior, cuatro alcobas, dos closet, dos baños sociales, con acabados de obra blanca en buen estado de conservación.

**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
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpinteria</b>	Normal	Bueno.

## DEPENDENCIAS

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb	

## **ROTACIÓN COMUNAL**

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 251.231.552

VALOR ASEGURABLE \$ COP 251.231.552

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

**FAVORABLE: Si**

## Observación de Favorabilidad

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

**DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO**  
Perito Actuante  
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
**Firmado electrónicamente en AvalSign.**  
Fecha: 2025-11-18 22:28:00

**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	Casa
Total unidades de vivienda	504
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello  
Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.90	AVALUO	PESOS	166.509.000
AREA PRIVADA	M2	56.60	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.60

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 37 #55-26 VIVIENDA 1130 (INTERIOR) | Niquia Terranova | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 7196, fecha: 29/11/2002, Notaría: Doce y ciudad: Medellín.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demandas / interés</b>	Media	
<b>Nivel de equipamiento</b>		
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	3
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	77
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	adobe
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Exterior

<b>Ajuste sismo resistente</b>	Si
<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2002

## **Comentarios de estructura**

Construcción de **estructura** En aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 1130	56.60	M2	\$4,438,720.00	100.00%	\$251,231,552.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$251,231,552</b>
Valor en letras	Doscientos cincuenta y un millones doscientos treinta y un mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$251,231,552</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.**Entorno:** EL sector de Niquia Terranova donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 7196, Fecha escritura: 29/11/2002, Notaría escritura: Doce, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 100000, Total unidades: 504, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados de la casa son normales, pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

## 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	AVENIDA 37 DIAGONAL 55 NIQUIA TERRANOVA	1	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	0	\$	0	\$	\$4,823,076.92	320 7522617
2	AVENIDA 33 DIAGONAL 57 NIQUIA TERRANOVA	1	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	0	\$	\$4,500,000.00	3128715204
3	AVENIDA 33 DIAGONAL 55 NIQUIA TERRANOVA	1	\$245,000,000	0.97	\$237,650,000	0	\$	0	\$	\$4,198,763.25	304 4715050
4	AVENIDA 37 DIAGONAL 55 NIQUIA TERRANOVA	1	\$247,000,000	0.97	\$239,590,000	0	\$	0	\$	\$4,233,038.87	3174078670
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	75	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,823,076.92
2	22	57	57	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,500,000.00
3	22	61.90	56.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,198,763.25
4	22	61.90	56.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,233,038.87
	<b>23 a±os</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,438,719.76</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$289,464.71</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.52%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,728,184.47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$267,615,240.82</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,149,255.05</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$234,847,836.01</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$251,231,552.00</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3044878194-casa-en-venta-terranova-bello\\_JM#polycard-client=search-nordic&search-layout=grid&position=0&type=item&tracking\\_id=664b9219-5149-4e6b-b649-1687b6534374](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3044878194-casa-en-venta-terranova-bello_JM#polycard-client=search-nordic&search-layout=grid&position=0&type=item&tracking_id=664b9219-5149-4e6b-b649-1687b6534374)2-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-niquia-bello/192889781>3-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3236451918-se-vende-casa-en-urbanizacion-nogales-de-terranova-niquia\\_JM#polycard-client=search-nordic&search-layout=grid&position=1&type=item&tracking\\_id=664b9219-5149-4e6b-b649-1687b6534371](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3236451918-se-vende-casa-en-urbanizacion-nogales-de-terranova-niquia_JM#polycard-client=search-nordic&search-layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=664b9219-5149-4e6b-b649-1687b6534371)4-<https://www.cliccuerdas.com/inmueble/casa-en-venta-en-zona-comercial-puerta-del-norte-1-y-2-bello-3528225>

**DIRECCIÓN:**

AVENIDA 37 #55-26 VIVIENDA 1130 (INTERIOR) | Niquia  
Terranova | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

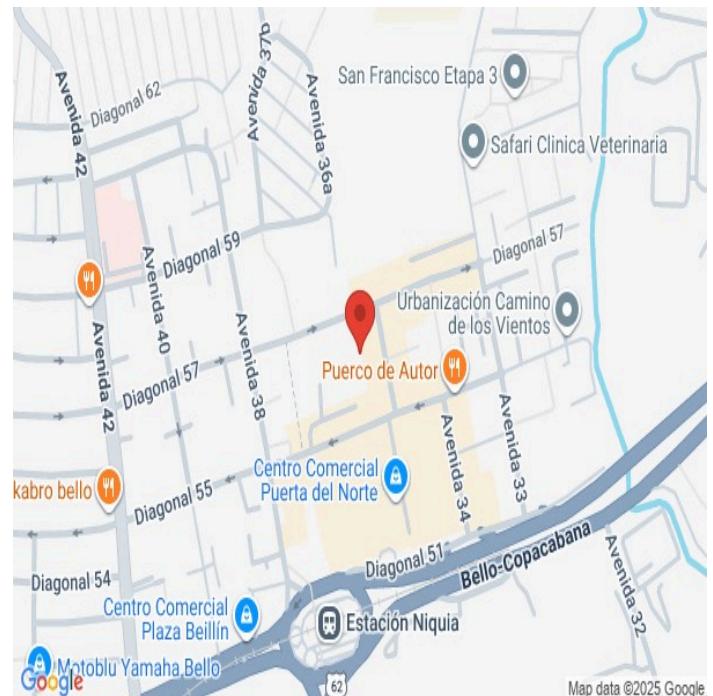
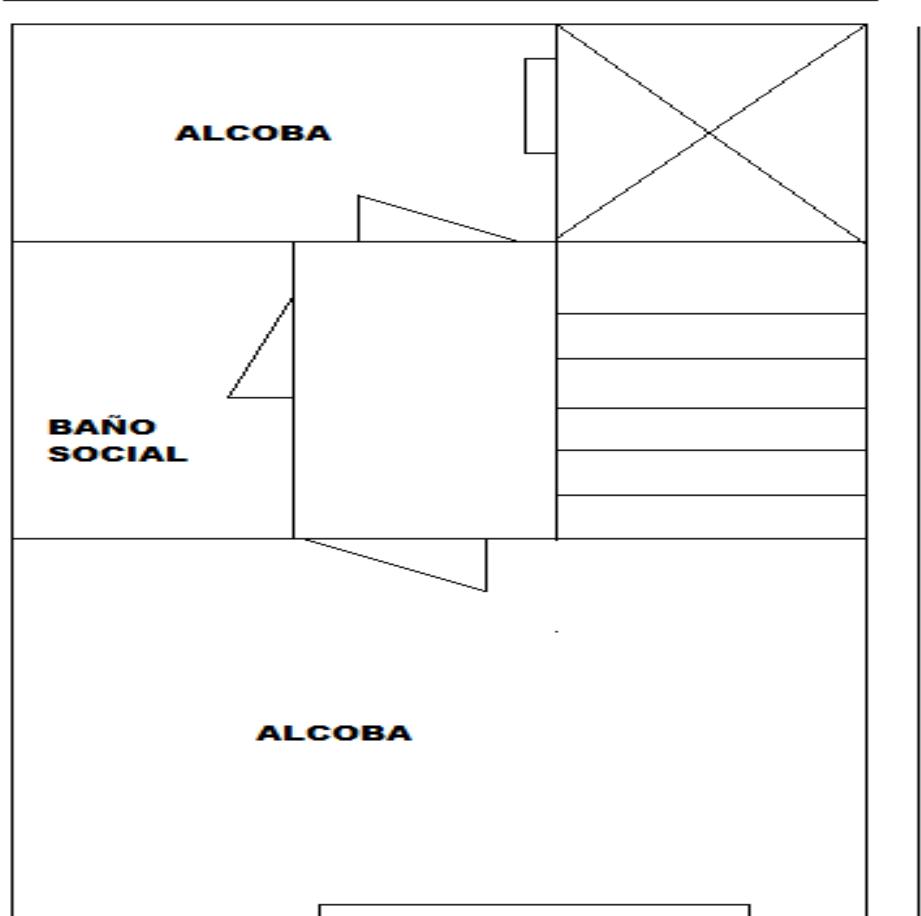
**Latitud:** 6.341124

**Longitud:** -75.54367

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 20' 28.0458''

**Longitud:** 75° 32' 37.212''

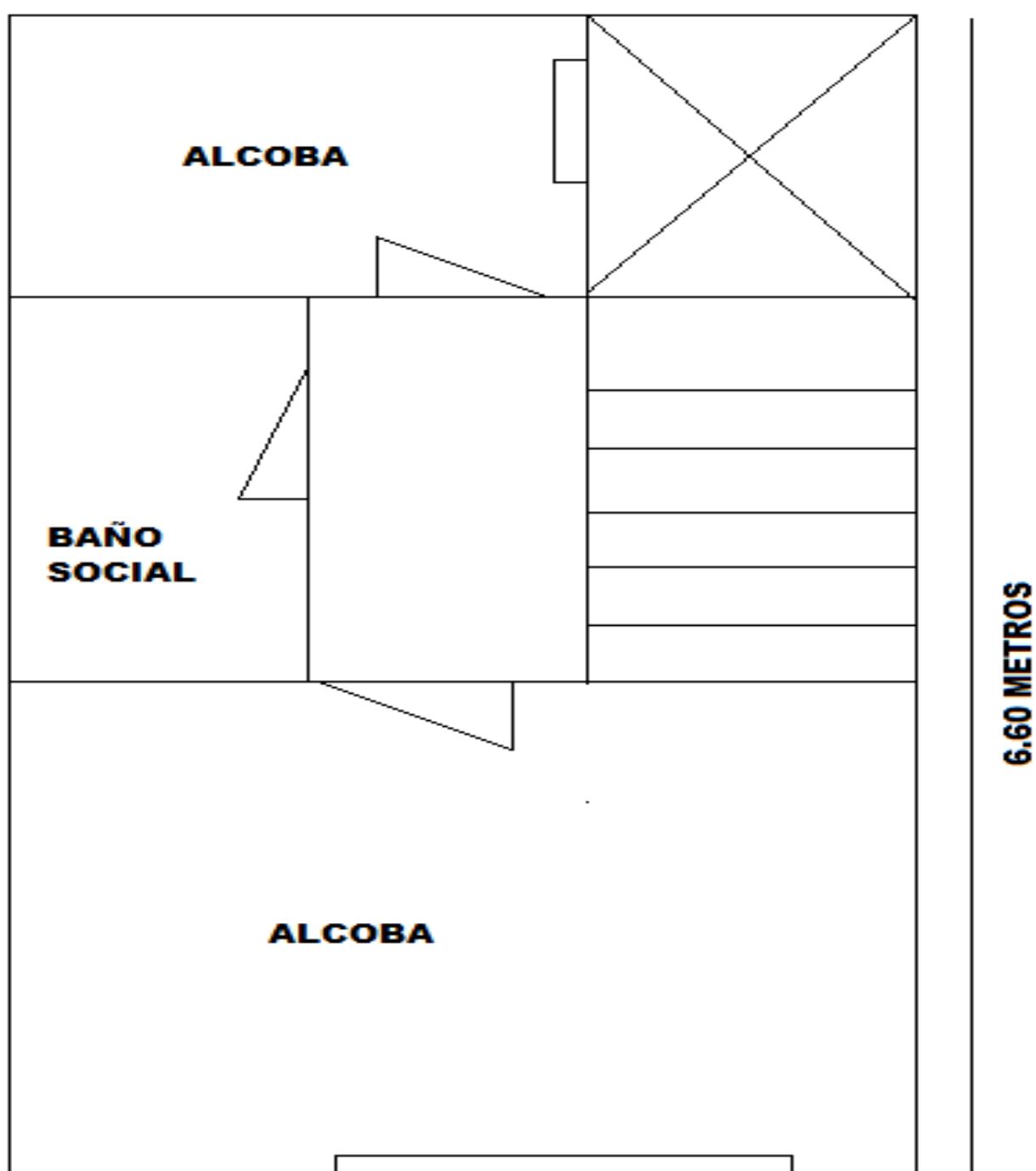
**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****TERCER PISO****3.36 METROS**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

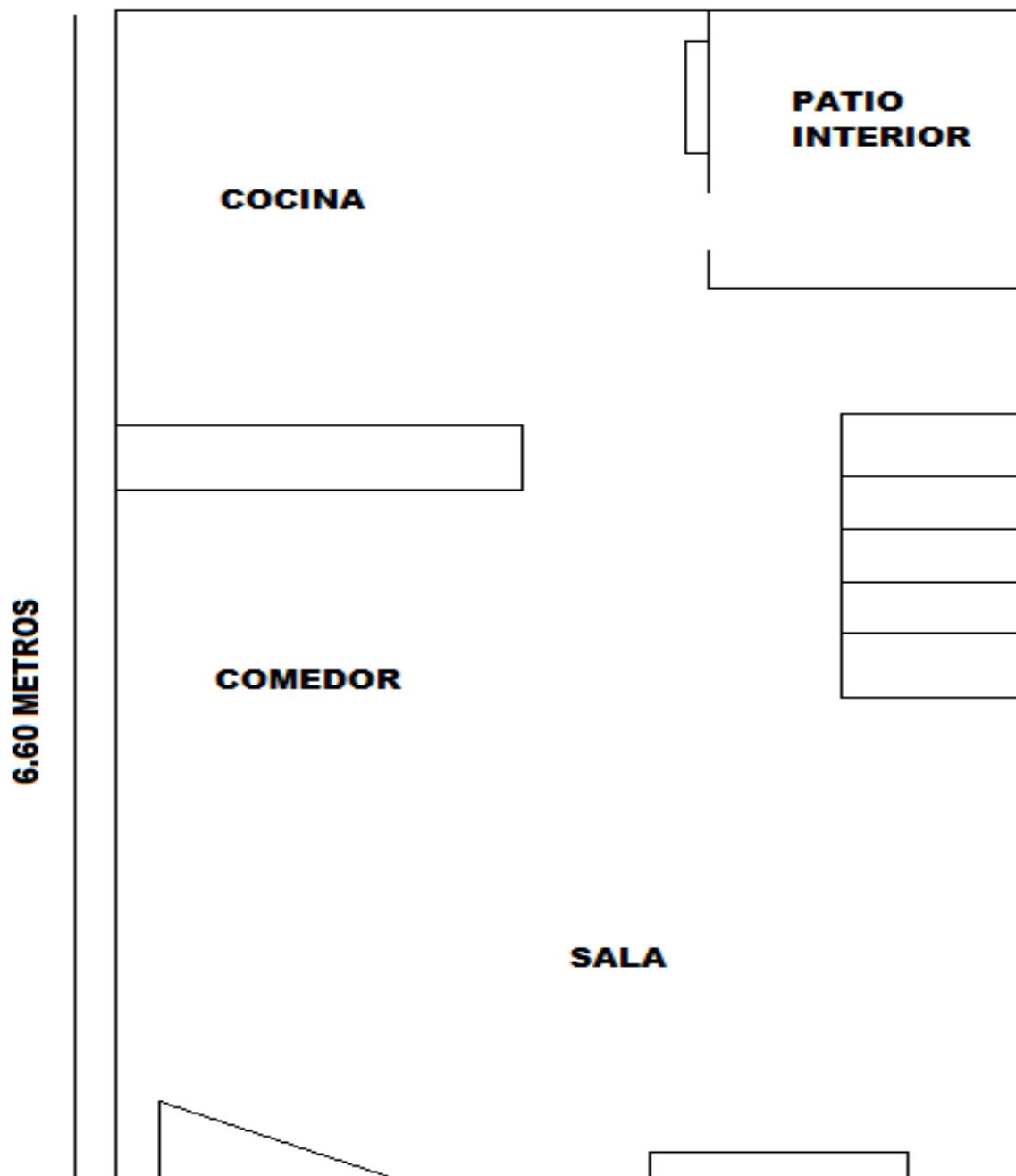
**SEGUNDO PISO**

**3.36 METROS**



**PRIMER PISO**

**3.36 METROS**



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



cloakroom hab. 1



Habitación 2



cloakroom hab. 2



Habitación 3



## FOTOS: General

Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS: General

Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

NOMENCLATURA	TIPO	UBIC.	COEF.	
Diag. 55 No. 35-24	B (JARDIN)	EXT.	0,0020	Diag. 55 No. 35-198
Diag. 55 No. 35-30	B (JARDIN)	EXT.	0,0020	Diag. 55 No. 35-204
Diag. 55 No. 35-36	B (JARDIN)	EXT.	0,0020	Diag. 55 No. 35-210
Diag. 55 No. 35-42	B (JARDIN)	EXT.	0,0020	Diag. 55 No. 35-216
Diag. 55 No. 35-48	B (JARDIN)	EXT.	0,0020	Diag. 55 No. 35-222

Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1129)	I (PATIO)	INT.	0,0020	Notaria Doce del Circulo de Medellin OCTAVIO DE LA MERCE PALACIO HINCALPIE NOTARIO
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1130)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1131)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1132)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1133)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1134)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1135)	I (PATIO)	INT.	0,0020	
Av. 37 No. 55-26 (Viv. 1136)	I (PATIO)	INT.	0,0020	

## Areas o Documentos

**Avenida 37 N. 55-26 vivienda 1130 (interior):** Inmueble de tres niveles destinado a vivienda y delimitado por los siguientes linderos: por el norte, con muros de cerramiento que lo separan de la vivienda interior N. 1131; por el oriente, con muros medianeros que lo separan de la vivienda interior N. 1086; por el sur, con muros de cerramiento que lo separan de la vivienda interior N. 1129, por el occidente, con muros de cerramiento, ventanería y puerta de acceso que conforman la fachada principal con frente a la zona verde común; por debajo, con terreno natural; por arriba, con techo en teja de barro. Área total construida: 61.90 m<sup>2</sup>. Área libre: 2.30m<sup>2</sup>. Área de dominio privado: 56.60 m<sup>2</sup>.Comprendido entre los puntos 45 al 66 y 45, punto de partida.

**Avenida 37 N. 55-26 Vivienda 1131 (interior):** Inmueble de tres niveles destinado a vivienda y delimitado por los siguientes linderos: por el norte, con muros de cerramiento que conforman la fachada lateral con frente a la zona verde común; por el oriente, con muros medianeros que lo separan de la vivienda interior N. 1085; por el sur, con muros de cerramiento que lo separan de la vivienda interior N. 1130, por el occidente, con muros de cerramiento, ventanería y puerta de acceso que conforman la fachada principal con frente a la zona verde común; por debajo, con terreno natural; por arriba, con techo en teja de barro. Área total construida: 61.90 m<sup>2</sup>. Área libre: 2.30m<sup>2</sup>. Área de dominio privado: 56.60 m<sup>2</sup>.Comprendido entre los puntos 1 al 25 y 1, punto de partida.

## 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 LRHIPO-88278267**



PIN de Validación: b4840at2



<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 Evaluador 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: b4840af2



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 treinta (30) días del mes de Octubre 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: 2511113160124394561**

**Nro Matrícula: 01N-5213534**

Página 1 TURNO: 2025-01N-1-251929

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 12:34:32 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: 14-02-2003 RADICACIÓN: 2003-4545 CON: ESCRITURA DE: 07-02-2003

CODIGO CATASTRAL: 050880100080500030002901010488 COD CATASTRAL ANT: 050880100080500030002901010488

NUPRE: AAX0012LBSC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 7196 de fecha 29-11-2002 en NOTARIA 12 de MEDELLIN AV.37 #55-26 VIVIENDA 1130 SEGUNDA ETAPA SUBET2 con area de 61,90 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: EL EDIFICIO POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (FIDEICOMISO TERRANOVA), SEGUN ESCRITURA 6388 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05 DE DICIEMBRE DE 2002 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 5204667. \* ADQUIRIO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TERRANOVA, EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA DE INMUEBLES DE FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDEICOMISO FIDUGAN BONOS INMURBE 1, SEGUN ESCRITURA 8315 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2001 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIRIA NS.001-5185750 Y 001-5185751. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 11450 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 2002, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. - FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TERRANOVA, ENGLOBO LOS INMUEBLES DISTIGUIDOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIRIA NS.001-5185750 Y 001-5185751, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA N.001-5199180, EL CUAL ES HOY OBJETO DE LOTEO.\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 11450 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 2002 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TERRANOVA FORMULO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5199180, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5199193.\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2433 DEL 16 DE MAYO DE 2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE JUNIO DE 2002 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TERRANOVA FORMULO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5199193 ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 001- 5204667 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. ADQUIRIO: FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDEICOMISO FIDUGAN BONOS INURBE A. POR DACION EN PAGO DE FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN - FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA, SEGUN ESCRITURA 8315 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2001 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIRIA NS.001-5185750 Y 001-5185751. \* ADQUIRIO: FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN - FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE TENIA CON FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. - FIDEICOMISO - NIQUIA FC.2 NIQUIA, SEGUN ESCRITURA 7494 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2001 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5185750 Y 5185751. \* ADQUIRIERON: FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. FIDEICOMISO FC2 NIQUIA, EL INMUEBLE, EN MAYOR EXTENSION ASI: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. FIDEICOMISO FC2 NIQUIA EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO DERECHO 40.20155035% PROINDIVISO A FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA, SEGUN ESCRITURA 7812 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1996 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1996, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5102305. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2001 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1998 DE LA NOTARIA 23 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1998, FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDEICOMISO FIDUGAN - NIQUIA Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. - FIDEICOMISO FC2 NIQUIA, EFECTUARON DECLARACIONES SOBRE RESTO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA N.001-5102305, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA N.001-5157379. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 614 DEL 30 DE ABRIL DE 1999 DE LA NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DE 1999, FIDUCIARIA GANADERA S.A.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511113160124394561**

**Nro Matrícula: 01N-5213534**

Página 2 TURNO: 2025-01N-1-251929

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 12:34:32 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

FIDUGAN - FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. - FIDEICOMISO FC2 NIQUIA, EFECTUO DECLARACIONES EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5157379, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5161900. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA5529 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2000 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE DICIEMBRE DE 2000, FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN - FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. FIDUGAN - FIDEICOMISO - NIQUIA FC2 - NIQUIA, HICIERON LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5161900, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5185736, POR LA MISMA ESCRITURA 5529, REALIZARON LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5185736, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA N.001-5185750 Y 001-5185751, LOS CUALES SON OBJETO DE ENGLOBE. \* ADQUIRIO: EN MAYOR EXTENSION, FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA, POR TRANSACION A TITULO DE CUMPLIMIENTO DE UN ACUERDO DE PAGO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE, SEGUN ESCRITURA 1650 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1994 DE LA NOTARIA 54 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1994, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5090491. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2069 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA 14. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1995, FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUIA, HIZO DECLARACIONES DE LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5090491, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5102305. \* ADQUIRIO: EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY "INURBE", EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE Y A LA VEZ RELOTEO, EN TRES PORCIONES O LOTES, ASI: A) UN LOTE EN MAYOR EXTENSION ESTE Y OTROS, POR COMPRA A JUAN, FEDERICO Y MIGUEL BARRIENTOS URIBE, POR ESCRITURA 1224 DEL 29 DE JULIO DE 1977 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-135106, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* B) ADQUIRIO: UN SEGUNDO LOTE, POR COMPRA A OBRAS DE INGENIERIA LIMITADA INGENIOBRAS SEGUN ESCRITURA 392 DEL 27 DE FEBRERO 1982, DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-140613. \* ADQUIRIO: OBRAS DE INGENIERIA LIMITADA INGENIOBRAS, POR COMPRA ESTE Y OTROS A CIUDAD NIQUIA S.A. SEGUN ESCRITURA 3787 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1981, DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1982 Y ACLARADA EN CUANTO A LA CABIDA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-140613. \* ADQUIRIO: CIUDAD NIQUIA S.A. EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE DE JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, SEGUN ESCRITURA 1477 DEL 10 DE MAYO DE 1948, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DEL MISMO A/O, LIBRO 1. IMPARES TOMO 4 FOLIO 294 # 3089, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2210 DEL 2 DE DICIEMBRE DE 1976, DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, CIUDAD NIQUIA S.A. HIZO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-413, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 140613, LA CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. \* C) UN TERCER LOTE, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, SEGUN ESCRITURA 72 DEL 24 DE ENERO DE 1977, DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DEL MISMO A/O Y ACLARADA EN CUANTO AL NUMERO DE MANZANAS QUE INTEGRAN ESTE LOTE, SEGUN ESCRITURA 5948 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1980, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1980, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-146050. \* ADQUIRIO: JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOAQUIN JARAMILLO VILLA Y MARIA JESUS SIERRA, PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 1104 DE 9 DE MAYO DE





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511113160124394561**

**Nro Matrícula: 01N-5213534**

Página 4 TURNO: 2025-01N-1-251929

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 12:34:32 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: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.

A: RUEDA LONDOÑO MARIA ADELAIDA

CC# 43020618 X

A: RUEDA LONDOÑO MARTHA LUCIA

CC# 43071481 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-06-2003 Radicación: 2003-01N-6-21710

Doc: ESCRITURA 1654 DEL 25-03-2003 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,523,809

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESCRITURAS NRO. 11.450/2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA Y 6388/2002 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, DESAFECTA ESTE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-06-2003 Radicación: 2003-01N-6-21710

Doc: ESCRITURA 1654 DEL 25-03-2003 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RUEDA LONDOÑO MARIA ADELAIDA

CC# 43020618 X

DE: RUEDA LONDOÑO MARTHA LUCIA

CC# 43071481 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-10-2003 Radicación: 2003-01N-6-38200

Doc: ESCRITURA 5506 DEL 17-09-2003 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RUEDA LONDOÑO MARIA ADELAIDA

CC# 43020618

DE: RUEDA LONDOÑO MARTHA LUCIA

CC# 43071481

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-10-2003 Radicación: 2003-01N-6-38200

Doc: ESCRITURA 5506 DEL 17-09-2003 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$25,616,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION

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

DE: RUEDA LONDOÑO MARIA ADELAIDA

CC# 43020618

DE: RUEDA LONDOÑO MARTHA LUCIA

CC# 43071481

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511113160124394561**

**Nro Matrícula: 01N-5213534**

Página 5 TURNO: 2025-01N-1-251929

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 12:34:32 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 009** Fecha: 20-01-2004 Radicación: 2004-01N-6-1967

Doc: ESCRITURA 6713 DEL 22-12-2003 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,523,809

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

**A: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-01-2004 Radicación: 2004-01N-6-1967

Doc: ESCRITURA 6713 DEL 22-12-2003 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A

**A: SALAS VALLE IVAN DE JESUS**

CC# 3432709

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-01-2004 Radicación: 2004-01N-6-1967

Doc: ESCRITURA 6713 DEL 22-12-2003 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$17,711,926

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: SALAS VALLE IVAN DE JESUS

CC# 3432709

X

**A: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA-FONDO DE LA VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 20-01-2004 Radicación: 2004-01N-6-1967

Doc: ESCRITURA 6713 DEL 22-12-2003 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SALAS VALLE IVAN DE JESUS

CC# 3432709

X

**A: SUS HIJOS HABIDOS Y POR HABER**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 09-04-2007 Radicación: 2007-01N-6-14776

Doc: ESCRITURA 2174 DEL 29-03-2007 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$17,711,926

Se cancela anotación No: 11

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

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

DE: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, FONDO DE LA VIVIENDA.

**A: SALAS VALLE IVAN DE JESUS**

CC# 3432709

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 27-07-2007 Radicación: 2007-01N-6-32570





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511113160124394561**

**Nro Matrícula: 01N-5213534**

Página 7 TURNO: 2025-01N-1-251929

Impreso el 11 de Noviembre de 2025 a las 12:34:32 PM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-01N-1-251929

FECHA: 11-11-2025

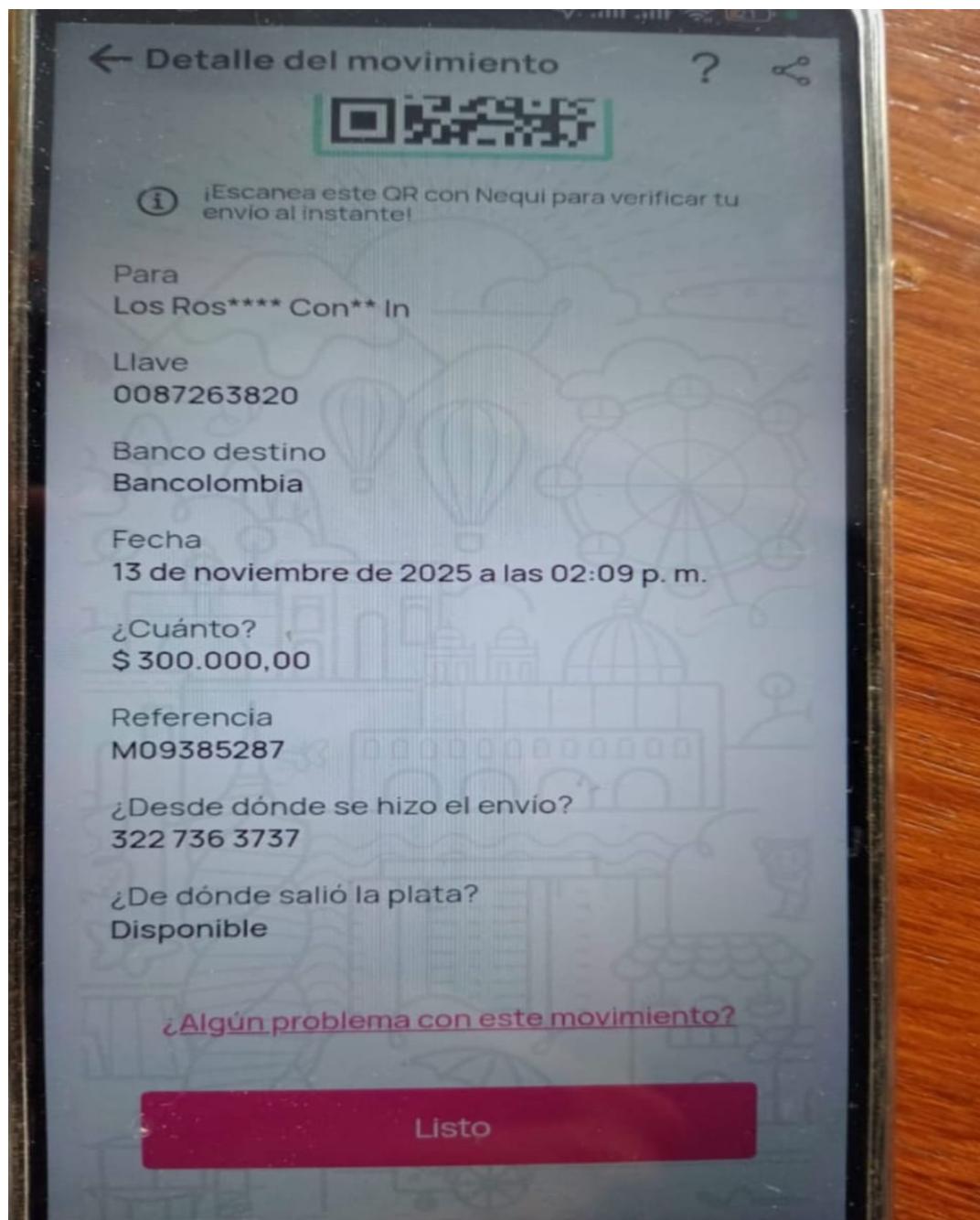
EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNR



**GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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





ARCHIVO: LRHIPO-88278267

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>	LRHIPO-88278267
	<b>Hash documento:</b>	42fbc3934f
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-19 08:31:59

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 357257	
<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 181.51.32.85   2025-11-18 22:28:00</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>

