



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 14/11/2025 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección. | AV 37 N. 55--26 LAURELES NIQUIA BELLO | | |
| Barrio | Niquia Terranova | | |
| Ciudad | Bello | | |
| Departamento | Antioquia | | |
| Propietario | LUZ ESTELA VERGARA ARANGO | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUIS HERNANDO MENDOZA MORA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUZ ESTELA VERGARA ARANGO** ubicado en la AV 37 N. 55--26 LAURELES NIQUIA BELLO Niquia Terranova, de la ciudad de Bello.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$279,433,700 pesos m/cte (Doscientos setenta y nueve millones cuatrocientos treinta y tres mil setecientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|----------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada | Casa 1130 | 56.60 | M2 | \$4,877,500.00 | 98.79% | \$276,066,500.00 |
| Area Privada | Patio interior | 2.30 | M2 | \$1,464,000.00 | 1.21% | \$3,367,200.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$279,433,700 |

Valor en letras
Doscientos setenta y nueve millones cuatrocientos treinta y tres mil setecientos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

| | | | | |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 279,433,700.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 279,433,700 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-88278267 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | LUIS HERNANDO MENDOZA MORA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 88278267 | Teléfono | 3213151116 |
| Email | luisfernando2571@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | LUZ ESTELA VERGARA ARANGO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 22068990 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección: | AV 37 N. 55--26 LAURELES NIQUIA BELLO | | | | |
| Conjunto | Unidad residencial Laureles de Terranova P.H | | | | |
| Ciudad | Bello | Departamento | Antioquia | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Niquia Terranova | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Al inmueble se llega así: Por la Avenida 47 con la Diagonal 55</p> <p>Distribución del inmueble: Casa de tres pisos cuenta con antejardin, sala comedor, cocina semi integral, patio interior, cuatro alcobas, dos closet, dos baños sociales, con acabados de obra blanca en buen estado de conservación.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | Piso 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|-------------------|----|-------|--|----|------|------------------|-----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|------|----|---|-----------------------|-------|-----------------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.90</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.60</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 61.90 | AREA PRIVADA | M2 | 56.60 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 2.30 | AREA LIBRE COMUN | M2 | 0 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 0 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | Sin información |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 61.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 56.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 2.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | Sin información | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>56.60</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>2.30</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.60 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 2.30 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.60</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>2.30</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.60 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 2.30 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 56.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 2.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 56.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 2.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|---|-------------|------------------------------------|---------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 1079 | EscrituraDePropiedad | 02/06/2011 | 1 | Bello |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 01N-5213534 | 11/11/2025 | 0 | 0508801000805000 30002901010488 | Casa |
| Observación | Acorde al certificado de tradición suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos. | | | |

| | |
|-------------|---|
| Observación | La propiedad no cuenta con garaje ni deposito |
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |

| | | | | | |
|-------------------|---|---------------------------|----------------------------|--------------|--------------|
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 100-200 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 400-500 | Tipo de vía | Pavimentadas | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | 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. | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 7196 | | Fecha escritura | 29/11/2002 | |
| Notaria escritura | Doce | | Ciudad escritura | Medellín | |
| Valor administración | 100000 | Total unidades | 504 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Exterior | # Pisos edificio | 3 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | No | Citófono | Si |

| | | | | | |
|---------------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | Si |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | 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 | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | adobe | Tipo estructura | mampostería reforzada-dovelas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | teja de barro |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | N/A |
| Año construcción | 2003 | Edad Inmueble | 22 aÑ±os | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia const. | No suministrada | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|---------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Semilnt |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 2 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 0 | Local | 0 |

| | | | | | |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

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

Dirección: AV 37 N. 55--26 LAURELES NIQUIA BELLO | Niquia Terranova | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.341124

GEOGRAFICAS : 6° 20' 28.0458''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.54367

GEOGRAFICAS : 75° 32' 37.212''

| # | 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 | 0.98 | \$323,400,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,975,384.62 | 320 7522617 |
| 2 | AVENIDA 33 DIAGONAL 57 NIQUIA TERRANOVA | 1 | \$270,000,000 | 0.98 | \$264,600,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,642,105.26 | 3128715204 |
| 3 | AVENIDA 33 DIAGONAL 55 NIQUIA TERRANOVA | 1 | \$245,000,000 | 1 | \$245,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,328,621.91 | 304 4715050 |
| 4 | AVENIDA 37 DIAGONAL 55 NIQUIA TERRANOVA | 1 | \$247,000,000 | 1 | \$247,000,000 | 0 | \$ | 0 | \$ | \$4,363,957.60 | 3174078670 |
| Del inmueble | | Piso 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 23 | 75 | 65 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,975,384.62 |
| 2 | 22 | 57 | 57 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,642,105.26 |
| 3 | 22 | 61.90 | 56.60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,328,621.91 |
| 4 | 22 | 61.90 | 56.60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,363,957.60 |
| | 22 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,577,517.35 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$300,014.82 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.55% |

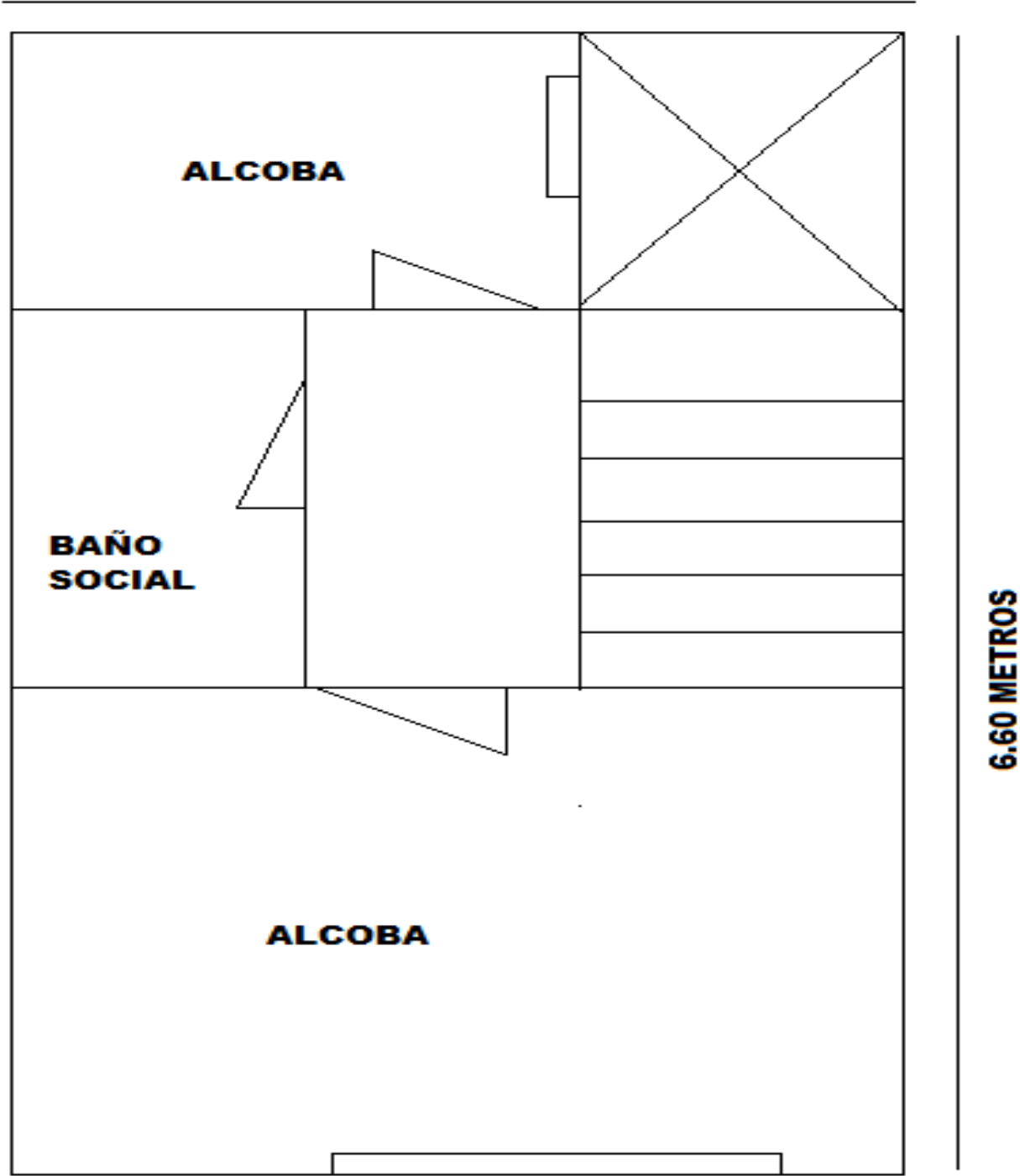
| | | | | |
|--------------|--------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR M ² | \$4,877,532.16 | TOTAL | \$276,068,320.46 |
| VALOR MÍNIMO | POR M ² | \$4,277,502.53 | TOTAL | \$242,106,643.28 |
| VALOR TOTAL | \$276,066,500.00 | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Observaciones: | | | |
| Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. | | | |
| Enlaces: | | | |
| 1- https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3044878194-casa-en-venta-terranova-bello-_JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=6&type=item&tracking_id=664b9219-5149-4e6b-b849-1687bb343d71 | 2- https://www.fincaraiz.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-b849-1687bb343d71 | 4- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-zona-comercial-puerta-del-norte-1-y-2-bello-3528225 |

Plano

TERCER PISO

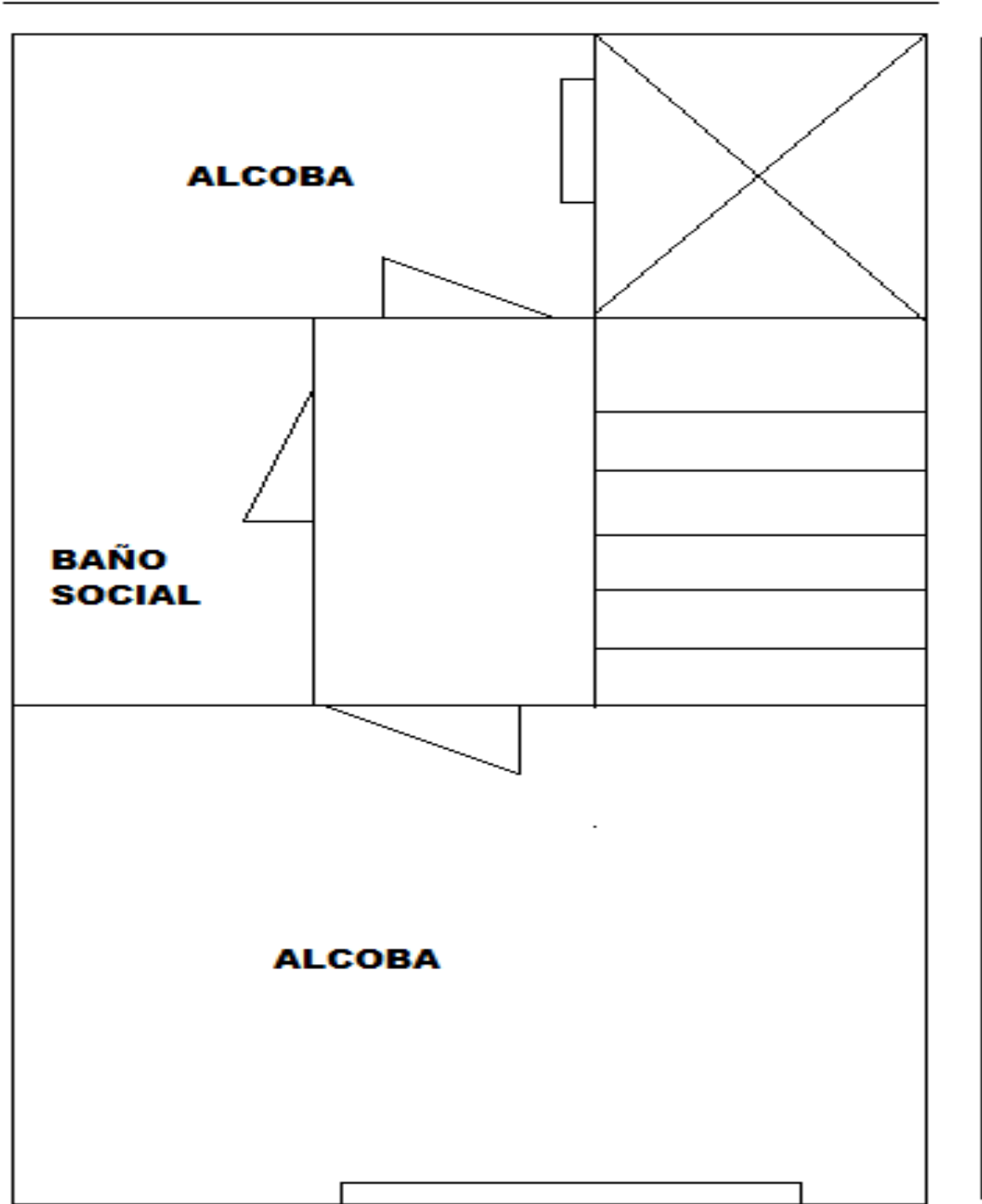
3.36 METROS



Plano

SEGUNDO PISO

3.36 METROS



6.60 METROS

Plano

PRIMER PISO

3.36 METROS

6.60 METROS

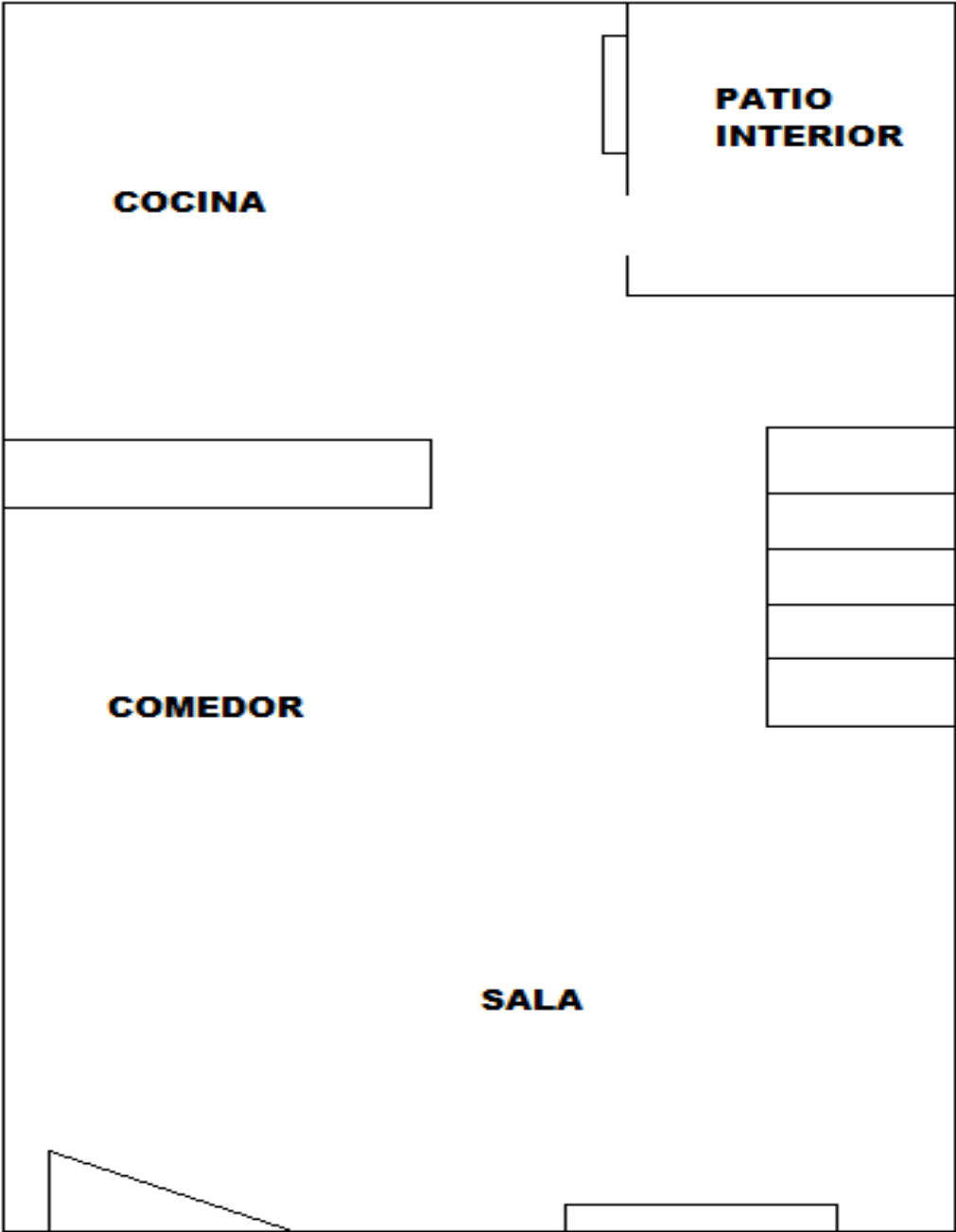


Foto Selfie

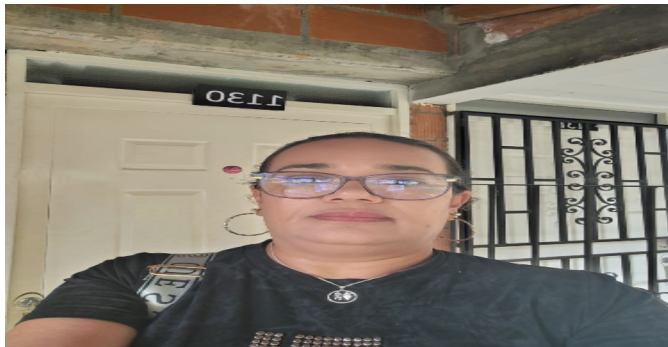


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



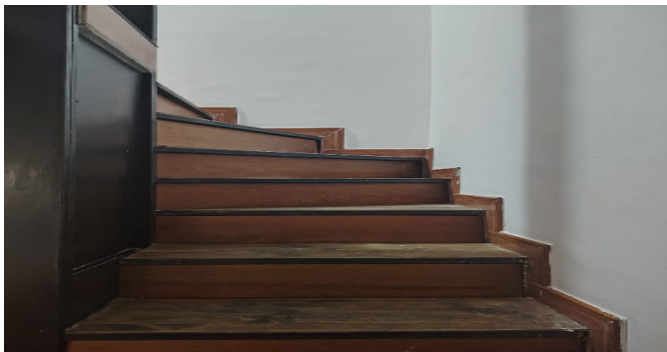
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-88278267



PIN de Validación: b4840a12



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 avaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra actualizado y cuenta 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: b4840af2



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

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

Pagina 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, ENGLORO LOS INMUEBLES DISTINGUIDOS 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 LOTE. * 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 199 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

Pagina 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 INMOBILIRIA N.001-5157379, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA N.001-5161900. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5529 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 LOTE 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 LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA N.001-5185736, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIRIA 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 LOTE 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 A/Os 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 APOORTE 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 A/Os 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

Pagina 3 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

1931 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, FOLIO 216 # 601, TOMO 1. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. * PARAGRAFO: POR ESCRITURA 764 DEL 21 DE FEBRERO DE 1992, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DEL MISMO A/O, INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE HIZO DECLARACIONES EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 146050, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001- 5048536, LA CUAL ES OBJETO DE ENGLOBE. * MHY. MECANO2. *

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 37 #55-26 VIVIENDA 1130 (INTERIOR)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5204667

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-12-2002 Radicación: 2002-01N-6-43400

Doc: ESCRITURA 6388 DEL 31-10-2002 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ADICION O EXTENCION A LA GARANTIA HIPOTECARIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA 11450 DEL 19-12-2001 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A.

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-01N-6-4545

Doc: ESCRITURA 7196 DEL 29-11-2002 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO ADICION A LOS REGLAMENTOS CONTENIDOS EN LAS ESCRITURAS #S. 151 DE DICIEMBRE 18/01 Y 4758 DE AGOSTO 29/02.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-01N-6-4546

Doc: ESCRITURA 367 DEL 30-01-2003 NOTARIA 12 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #7196 EN CUANTO A LAS UNIDADES DE DOMINIO PARTICULAR QUE SE CREARON.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-06-2003 Radicación: 2003-01N-6-21710

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

VALOR ACTO: \$25,616,000



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

Pagina 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 COMPRAVENTA

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.

X



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

Pagina 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 6 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

Doc: ESCRITURA 3400 DEL 23-05-2007 NOTARIA 1 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

A: PALACIO ALVAREZ MARIA EUGENIA

CC# 32323740 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-05-2011 Radicación: 2011-01N-6-21847

Doc: ESCRITURA 1002 DEL 23-05-2011 NOTARIA 1 DE BELLO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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

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

DE: SALAS VALLE IVAN DE JESUS

CC# 3432709

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-01N-6-33066

Doc: ESCRITURA 1079 DEL 02-06-2011 NOTARIA 1 DE BELLO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PALACIO ALVAREZ MARIA EUGENIA

CC# 32323740

A: VERGARA ARANGO LUZ ESTELA

CC# 22068990 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2011-01N-3-810

Fecha: 15-04-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: ICARE-2021

Fecha: 23-01-2021

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



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

Pagina 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 DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

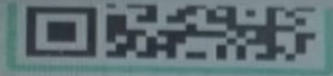
GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL


SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



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

← Detalle del movimiento



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

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
13 de noviembre de 2025 a las 02:09 p. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M09385287

¿Desde dónde se hizo el envío?
322 736 3737

¿De dónde salió la plata?
Disponible

[¿Algún problema con este movimiento?](#)

Listo