



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70257148-2-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES DAVID ZAPATA ARANGO
NIT / C.C CLIENTE	70257148
DIRECCIÓN	Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Robledo Aures
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/03/2025
FECHA INFORME	17/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Alex Mauricio Alvarez Castaño				
NUM. ESCRITURA	15784 Escritura D#NOTARIA	Quince	FECHA	22/11/2017	
CIUDAD	Medellín	DEPTO	Antioquia		
CECULA CATASTRAL	050010102071300810012901020002				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL COMUNTO/EDIFICIO	Edificio Cano P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	31.689%				

M. INMOB.	Nº
01N-5336778	Apartamento 202

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Robledo Aures
Al inmueble se llega así: Por la Calle 77
El inmueble consta de: Apartamento segundo piso, su ingreso es por escalas por fuera, cuenta con balcón, sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, patio interior, dos alcobas sin closet, baño social, sus acabados son pisos en cerámica, paredes con pañete y pintura, en buen estado de conservación. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 138,383,775

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,383,775

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-16 20:55:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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 48 DEL 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	3	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.03	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	52.03	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.88	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.03	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.03
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.88			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H | Robledo Aures | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1143, fecha: 30/09/2011, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400		
Escolar	Bueno	400-500		
Asistencial	Bueno	400-500		
Estacionamientos	Bueno	300-400		
Áreas verdes	Bueno	300-400		
Zonas recreativas	Bueno	300-400		
	Sector	Predio		
Acueducto	SI	SI		
Alcantarillado	SI	SI		
Energía Eléctrica	SI	SI		
Gas Natural	SI	SI		

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 202	52.03	M2	\$2,659,692.00	100.00%	\$138,383,774.76
TOTALES					100%	\$138,383,775
Valor en letras			Ciento treinta y ocho millones trescientos ochenta y tres mil setecientos setenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$138,383,775

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPOSITO.

Entorno: EL sector de Robledo Aures 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: 1143, Fecha escritura: 30/09/2011, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

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

Acabados: Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina sin cajonera superior e inferior, baño enchapado cabinado, En aparente estado de conservación.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ROBLEDO MEDELLIN	1	\$165,000,000	0.93	\$153,450,000	0	\$	0	\$	\$2,740,178.57	3123312713
2	ROBLEDO LA AURORA MEDELLIN	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$	0	\$	\$2,671,875.00	3105099288
3	ROBLEDO MEDELLIN	2	\$127,000,000	0.95	\$120,650,000	0	\$	0	\$	\$2,567,021.28	3104913119
Del inmueble		Piso 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,740,178.57
2	14	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,671,875.00
3	14	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,567,021.28
	8 años									
									PROMEDIO	\$2,659,691.62
									DESV. STANDAR	\$87,219.19
									COEF. VARIACION	3.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,746,910.81	TOTAL	\$142,921,769.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,572,472.42	TOTAL	\$133,845,740.12
VALOR TOTAL	\$138,383,774.76			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191348965>

2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1443503>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191470640>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

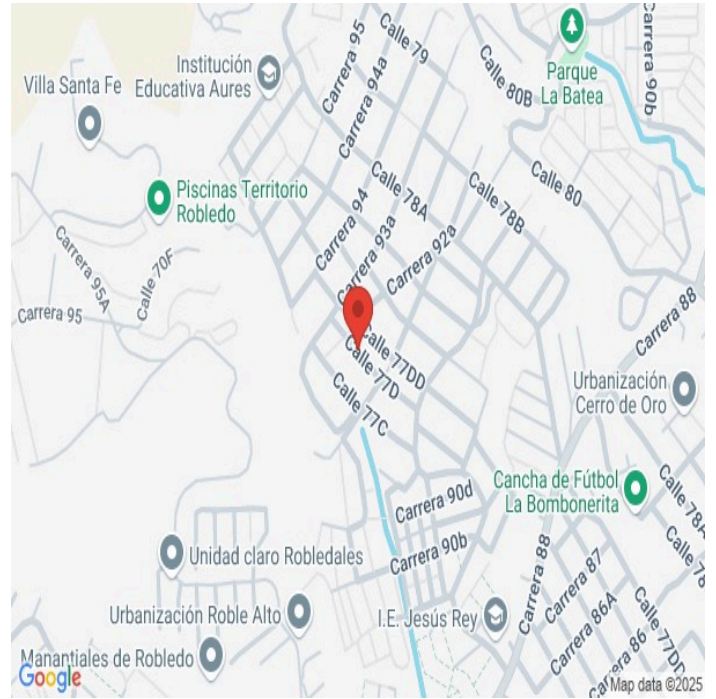
Calle 77d 92-86 INT 202 Edificio Cano P.H | Robledo Aures |
Medellín | Antioquia

Latitud: 6.286887586970714

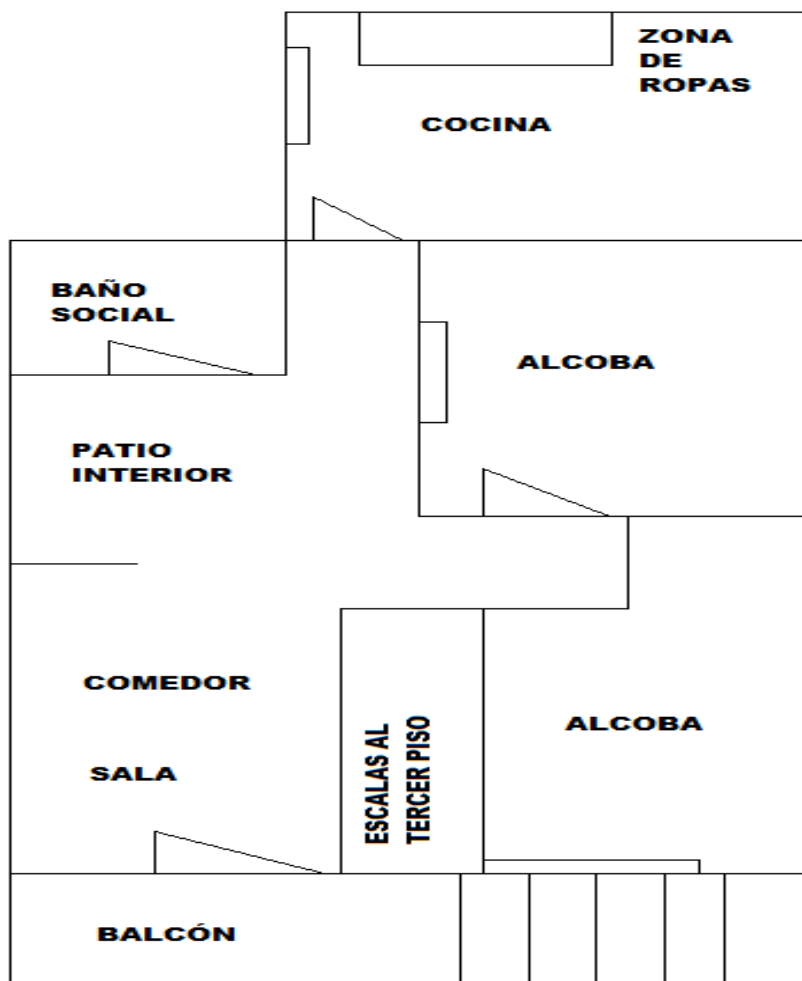
Longitud: -75.59470421356545

Latitud: 6° 17' 12.7968''

Longitud:75° 35' 40.9338''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



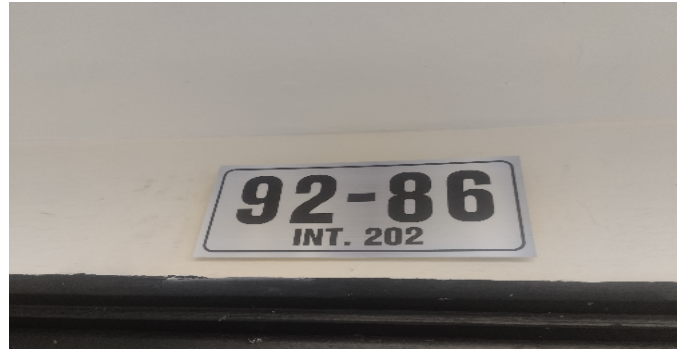
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-70257148-2-V2



PIN de Validación: b4290aed



<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 avaluador AVAL-21429294.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Página 1 de 2



PIN de Validación: b4290aed



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

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).



PIN DE VALIDACIÓN

b4290aed

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 catorce (14) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendencia.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2501277224107384504

Nro Matricula: 01N-5336778

Página 1 TURNO: 2025-16586

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 03:21:29 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: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 13-12-2011 RADICACION: 2011-53634 CON: ESCRITURA DE: 12-12-2011
CODIGO CATASTRAL: AAB0089UTAECOD CATASTRAL ANT: 050010102071300810012901020002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1143 de fecha 30-09-2011 en NOTARIA 15 de MEDELLIN SEGUNDO PISO VIVIENDA-APTO 202 con area de CONSTRUIDA
52.03 M2. AREA LIBRE 1.86 M2. -FRACCION ROBLEDO- CIUDAD DE MEDELLIN con coeficiente de 31.888%, (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 JAIRO DE JESUS CANO BETANCUR EL INMUEBLE OBJETO DE R.P.H. POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON
ANA LUCIA SALLARRIAGA DE CANO, SEGUN ESCRITURA NRO. 2786 DE 30-06-1987 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-08-1987 EN
LA MATRICULA 01N-481698

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 77 D # 92 - 86 INT. 0202 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 77D #92-86 2DO.PISO APTO. 202 "ED. CANO P.H."

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
01N - 481698

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-2011 Radicación: 2011-53634
Doc: ESCRITURA 1143 del 30-09-2011 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
LEY 675 DE 2001

CC# 70090855 - X

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CANO BETANCUR JAIRO DE JESUS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-12-2017 Radicación: 2017-57857
Doc: ESCRITURA 15784 del 22-11-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$47,137,547.32

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA HONOR-CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA

La validez de este documento radica en la validez de la firma electrónica y no en la validez del papel.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 01N-5336778

Certificado generado con el Pin No: 250127224107384504

Página 2 TURNO: 2025-16586

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 03:21:29 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

MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: CAND BETANCUR Jairo DE JESUS

A: ALVAREZ CASTAÑO ALEX MAURICIO

CC# 10000655

CC# 71367105 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-2017 Radicación: 2017-57857

Doc: ESCRITURA 15784 del 22-11-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311

CONTADOS A PARTIR DEL REGISTRO

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

DE: CALA HONDR: CALA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: ALVAREZ CASTAÑO ALEX MAURICIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 3

VALOR ACTO: 3

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anulación Nro: 0 Nro corrección: 1

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008

PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anulación Nro: 0 Nro corrección: 2

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013

PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-05-2011 DE LA SNR.

Anulación Nro: 0 Nro corrección: 3

SE INCORPORA NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNR), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008

PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anulación Nro: 0 Nro corrección: 4

SE INCORPORA ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-

26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09069 DE 28/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Radicación: C2012-2755

Fecha: 28-11-2012

Radicación: C2014-309

Fecha: 30-01-2014

Radicación: C2014-723

Fecha: 06-03-2014

Radicación:

Fecha: 11-06-2022



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada www.snr.gov.co

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

Nro Matricula: 01N-5336778

Certificado generado con el Pin No: 2501277224107384504

Página 3 TURNO: 2025-16586

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 03:21:29 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 última página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-16586

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FECHA: 27-01-2025

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

9 90 230901 EMVCO



Redeban

MAR 10 2025 16:27:16 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

**BARRIO ACEVEDO III MED
CRA 52 108 34 ACEVEDO**

C.UNICO: 3007018547 TER: NZZZZ110

RECIBO: 054834

RRN: 076319

APRO: 394177

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 000000000000000070257148

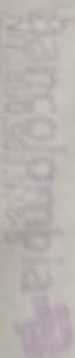
VALOR

\$ 100.000

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

CLIENTE




Registro de Operación: 535753597
RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS
Sucursal: 366 - TERMINAL DE TRANSPORTE NORTE
Ciudad: MED. LN
Fecha: 21/02/2025 Hora: 10:41:05
Secuencia: 1220 Código usuario: 011
Código Convenio: 94409
Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOB
Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía
Identificación Pagador: 70257148
Valor Total: \$ 300,000.00 ***
Medio de Pago: EFECTIVO
Valor Efectivo: \$ 300,000.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Referencia: 1: 70257148
Referencia 2: ANDRÉS DAVID ZAPATA
LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION
ORDENADA AL BANCO





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-70257148-2-V2
	Hash documento:	140b9edeec
	Fecha creación:	2025-03-17 12:42:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO</p> <p>Documento: 21429294</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 541378</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.51.33.87 2025-03-16 20:55:00</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>

