



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020434108-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDWIN HUMBERTO DIEZ ACEVEDO
NIT / C.C CLIENTE	1020434108
DIRECCIÓN	CRR 72A 84-44 INT 0301, ED PATVO ACEVEDO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Cordoba
CIUDAD	Medellín
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/05/2025
FECHA INFORME	07/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luz Mary Acevedo Cano				
NUM.	3572 EscrituraDe	NOTARIA	Dieciocho	FECHA	30/06/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Medellin	DEPTO		Antioquia	
ESCRITURA					
CEDULA	050010102070900160008901030001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Patiño Acevedo P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	34.03%				

M. INMOB.	N°
01N-5328478	Apartamento 301

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En el barrio Cordoba del Municipio de Medellín
Al inmueble se llega así: Carrera 72A, Calle 84
Distribución del inmueble: Tercer piso cuenta con balcón, sala, comedor, tres alcobas con closet, un baño social, con acabados en obra blanca, el ingreso para el segundo piso es por escalas por fuera como se evidencia en la foto de fachada, las escalas al tercer piso son internas.
Características adicionales: 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	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	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 214,174,665

VALOR ASEGURABLE \$ COP 214,174,665

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

NOMBRES Y FIRMAS

Diana Patricia Vasquez Moreno

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-06 10:08:00

[Firma] Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 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	69.0.3	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	69.0.3	AVALUO	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.47	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.03	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.03
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.47	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.47

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRR 72A 84-44 INT 0301, ED PATVO ACEVEDO | Cordoba | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3572, fecha: 30/06/2011, Notaría: Dieciocho y ciudad: Medellín.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	69.03	M2	\$3,058,191.00	98.57%	\$211,106,924.73
Area Privada Libre	Zona de ropas	2.47	M2	\$1,242,000.00	1.43%	\$3,067,740.00
TOTALES					100%	\$214,174,665
Valor en letras			Doscientos catorce millones ciento setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$214,174,665

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. Limitaciones al dominio: anotación 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

Entorno: EL sector de Cordoba 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: 3572, Fecha escritura: 30/06/2011, Notaría escritura: Dieciocho, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y 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	CARRERA 74 CALLE 80C ROBLEDO LOPEZ DE MESA	2	\$222,000,000	0.97	\$215,340,000	0	\$	0	\$	\$2,990,833.33	3117293638
2	CARRERA 69 CALLE 79D ROBLEDO CORDOBA	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,215,384.62	3117683421
3	CARRERA 69 CALLE 81 ROBLEDO CORDOBA	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$3,069,230.77	3127578141
4	CARRERA 68 CALLE 80 ROBLEDO MEDELLIN	2	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	0	\$	0	\$	\$2,957,317.07	3148867836
Del inmueble		Piso 3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,990,833.33
2	16	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,215,384.62
3	15	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,069,230.77
4	16	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,957,317.07
	14 años									
									PROMEDIO	\$3,058,191.45
									DESV. STANDAR	\$114,810.45
									COEF. VARIACION	3.75%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,173,001.89	TOTAL	\$219,032,320.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,943,381.00	TOTAL	\$203,181,590.47
VALOR TOTAL	\$211,106,924.73			

Observaciones:
Enlaces: 1.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1570006 2.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1476967 3.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1460989 4.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1612975

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRR 72A 84-44 INT 0301, ED PATVO ACEVEDO | Cordoba | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

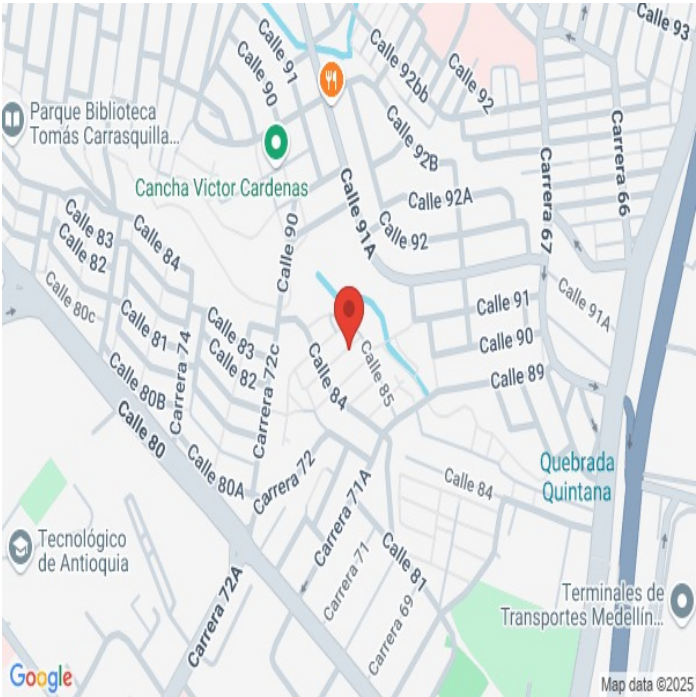
Latitud: 6.2826752

Longitud:-75.5770985

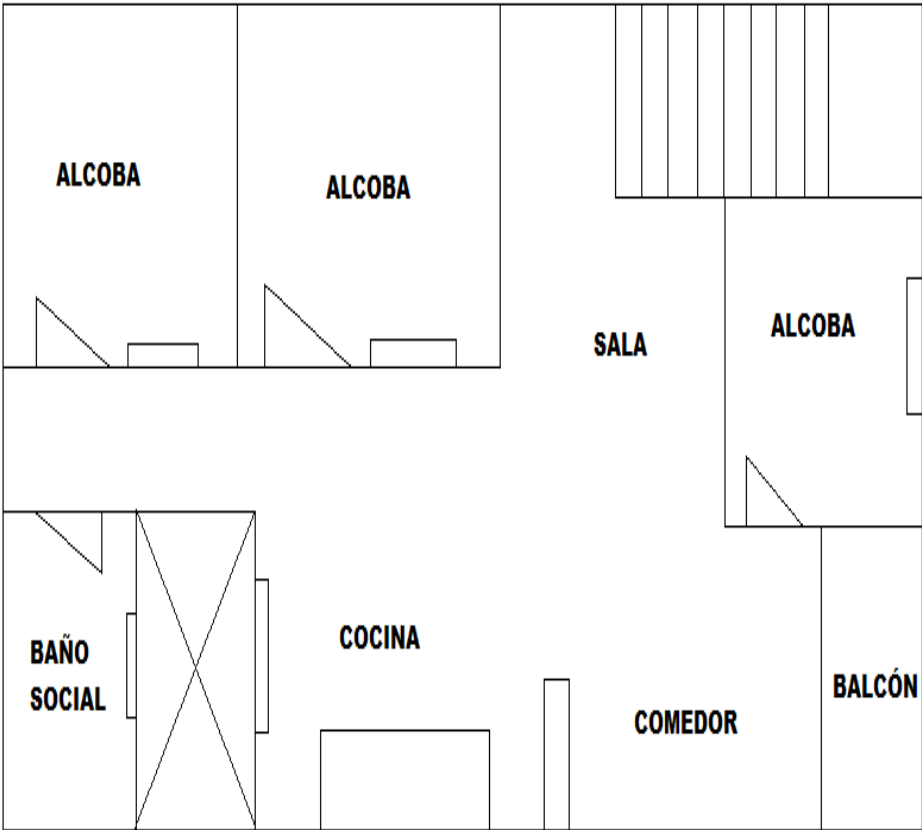
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16′ 57.63″

Longitud:75° 34′ 37.5528″



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

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



FOTOS: General

Closet 3



Baño Social 1



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 prevaletientes 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-1020434108-2



PIN de Validación: bf110ald



<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 actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294.



PIN de Validación: bf1f0afd



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 veintiuno (21) días del mes de Abril 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: 2504239562113043779

Nro Matricula: 01N-5328478

Pagina 1 TURNO: 2025-92302

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:32:04 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: 28-07-2011 RADICACIÓN: 2011-30108 CON: ESCRITURA DE: 26-07-2011

CODIGO CATASTRAL: AAB0089HFPACOD CATASTRAL ANT: 050010102070900160008901030001

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3572 de fecha 30-06-2011 en NOTARIA 18 de MEDELLIN TERCER PISO 301 con area de 69.03 M2 con coeficiente de 34.03% (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:

ADQUIRIERON: LUZ MARY ACEVEDO CANO Y OCTAVIO PATI/O ACEVEDO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A MARIA FABIOLA GIRALDO DE MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA 1.402 DEL 15 DE MAYO DE 2.007 NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 2007, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-65072.* ADQUIRIO: MARIA FABIOLA GIRALDO DE MARTINEZ, POR ADJUDICACION SUCESION DE GILBERTO MARTINEZ GARCIA, SEGUN ESCRITURA 903 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2.003 NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 2.003, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-65092.* ADQUIRIO: MARIA FABIOLA GIRALDO DE MARTINEZ, POR COMPRA A MARCO FIDEL MU/OZ ACEVEDO Y SILVIA ARANGO DE MU/OZ, SEGUN ESCRITURA 5.862 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.988 NOTARIA 6 DE MEDELLI, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1.989, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-65092.* ADQUIRIERON: MARCO FIDEL MU/OZ ACEVEDO Y SILVIA ARANGO DE MU/OZ, POR COMPRA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, SEGUN ESCRITURA 6.799 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1.973 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 1.974, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-65092. OSEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. MECANO4 V.E.S.V.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 72 A # 84 - 44 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 72A #84-44 TERCER PISO 301 EDIFICIO PATI/O ACEVEDO P.H.

Apartamento
vivienda
casa.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 65092

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-07-2011 Radicación: 2011-30108

Doc: ESCRITURA 3572 del 30-06-2011 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

RPM

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2504239562113043779
Nro Matricula: 01N-5328478

Pagina 2 TURNO: 2025-92302

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:32:04 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

DE: PATI/O ACEVEDO OCTAVIO

CC# 71748601 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-07-2011 Radicación: 2011-30108

Doc: ESCRITURA 3572 del 30-06-2011 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519

DE: PATI/O ACEVEDO OCTAVIO

CC# 71748601

A: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-56912

Doc: ESCRITURA 1494 del 08-11-2019 NOTARIA VEINTICUATRO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

A: DIEZ PALACIO JOSE HUMBERTO

CC# 71665821

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-10-2020 Radicación: 2020-31006

Doc: ESCRITURA 1419 del 15-10-2020 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

DE: DIEZ PALACIO JOSE HUMBERTO

CC# 71665821

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2020 Radicación: 2020-31006

Doc: ESCRITURA 1419 del 15-10-2020 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL, APROBADO POR: \$32.000.000.

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

A: RAMIREZ DE GARCIA ESNEDA DEL SOCORRO

CC# 32505552 \$12.000.000

A: VELASQUEZ RESTREPO LEON ALONSO

CC# 71693080 \$20.000.000

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-07-2023 Radicación: 2023-27740

Doc: CERTIFICADO 145 del 15-06-2023 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$12,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2504239562113043779

Nro Matrícula: 01N-5328478

Pagina 3 TURNO: 2025-92302

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:32:04 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN ESCRITURA 1419 DE 15/10/2020 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN EN CUANTO AL ACREEDOR ESNEDA DEL SOCORRO RAMIREZ DE GARCIA

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

DE: RAMIREZ DE GARCIA ESNEDA DEL SOCORRO

CC# 32505552

A: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-03-2024 Radicación: 2024-7909

Doc: CERTIFICADO 42 del 21-03-2024 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, SOLO EN CUANTO AL OTRO ACREEDOR HIPOTECARIO, LEON ALONSO VELASQUEZ RESTREPO, POR UN VALOR RESTANTE DE \$20.000.000, QUEDANDO ASI CANCELADA EN SU TOTALIDAD DICHA HIPOTECA DE LA ANOTACION 05 Y POR \$32.000.000.

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

DE: RAMIREZ DE GARCIA ESNEDA DEL SOCORRO

CC# 32505552

DE: VELASQUEZ RESTREPO LEON ALONSO

CC# 71693080

A: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-05-2024 Radicación: 2024-20078

Doc: ESCRITURA 1332 del 16-05-2024 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ACEVEDO CANO LUZ MARY

CC# 43435519 X

A: DIEZ PALACIO JOSE HUMBERTO

CC# 71665821

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2012-2755

Fecha: 28-11-2012

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).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-309

Fecha: 30-01-2014

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 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2014-723

Fecha: 06-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 4

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 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: 2504239562113043779

Nro Matricula: 01N-5328478

Pagina 4 TURNO: 2025-92362

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 04:32:04 PM

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

No tiene validez en la firma del registrador en la ultima pagina

Anotacion Nro. 3 Nro. correccion: 1 Matricacion: 02025-122 Fecha: 24-01-2025

SE CORRIJE SEGUNDO APELLIDO DE UNA DE LAS PARTES "JOSE HUMBERTO DIEZ PALACIO" VALE NMI

Anotacion Nro. 4 Nro. correccion: 1 Matricacion: 02025-122 Fecha: 24-01-2025

SE CORRIJE SEGUNDO APELLIDO DE UNA DE LAS PARTES "JOSE HUMBERTO DIEZ PALACIO" VALE NMI

Anotacion Nro. 5 Nro. correccion: 1 Matricacion: 02025-122 Fecha: 24-01-2025

SE CORRIJE SEGUNDO APELLIDO DE UNA DE LAS PARTES "JOSE HUMBERTO DIEZ PALACIOS" VALE NMI

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comparecer al registrador cualquier hora y ante el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-92362 FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN BOGOTA

PAULA ANDREA GOMEZ DUQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

7:07 SOS



14

¡Pago exitoso!



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRMvApVx0aEC
30 Abr 2025 - 07:06 p. m.

Datos del pago



Valor pagado
\$ 300.000

Costo del pago
\$ 0,00

Producto destino



LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes





ARCHIVO: LRCAJA-1020434108
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1020434108
	Hash documento:	1267c9487c
	Fecha creación:	2025-05-07 14:57:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 701529	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.33.87 2025-05-06 10:08:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

