



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-74379509

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	FREEDY GIOVANY DELGADO MERCÁN		
NIT / C.C CLIENTE	74379509		
DIRECCIÓN	CALLE 23A #53-38 EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H PLANTA CUARTO PISO APARTAMENTO 402   PARQUEDADERO DE MOTO NUMERO 4		
SECTOR	Urbano	Estrato 4	
BARRIO	Cabañas		
CIUDAD	Bello		
DEPARTAMENTO	Antioquia		
PROPOSITO	Hipotecario		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO		
IDENTIFICACIÓN	21429294		

FECHA VISITA	17/06/2025
FECHA INFORME	24/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SILVIA PATRICIA OSORNO VANEGAS			
NUM.	8374	#NOTARIA	DIECIOCHO	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		27/10/2021	
CIUDAD	Medellín		DEPTO	Antioquia
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	AP: AAX0021JETF   GR : AAX0021JEJD			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADO ESCRITURA 5499 del 30-07-2021 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	6.69%			

M. INMOB.	N°
01N-5512530	PLANTA CUARTO PISO APARTAMEMNTO 402
MATRICULA	NRO. GARAJE
01N-5512521	#4

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Por la Calle 23A Con la Carrera 53 Barrio Cabañas del Municipio de Bello

**Distribución del inmueble:** (aquí, una breve descripción de las dependencias) Cuarto piso externo con balcón, sala, Comedor, zona de ropas, un baño social, dos alcobas con closet, con buenos acabados de obra blanca.

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	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	JardinInfantil	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	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 226,713,450

VALOR ASEGURABLE \$ COP 226,713,450

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-18 15:53:00



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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	10
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	46.50	AVALUO	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.50	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.50	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	46.50
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 23A #53-38 EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H PLANTA CUARTO PISO APARTAMENTO 402 | PARQUEDADERO DE MOTO NUMERO 4 | Cabañitas | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5499 , fecha: 30/07/2021, Notaría: Dieciocho y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	NO
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	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
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	1
Vida útil	100 años
Vida remanente	96
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartmento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2021

## Comentarios de estructura

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 402	46.50	M2	\$4,373,300.00	89.70%	\$203,358,450.00
Area Privada Libre	Balcón	2.50	M2	\$1,342,000.00	1.48%	\$3,355,000.00
Area Privada	Parqueadero de Moto # 4	2	M2	\$10,000,000.00	8.82%	\$20,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$226,713,450</b>

Valor en letras  
Doscientos veintiséis millones setecientos trece mil cuatrocientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**      **\$226,713,450**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**Garaje:** Cuenta con parqueadero privado de motocicleta.

**Entorno:** EL sector de Cabañitas 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: 5499 , Fecha escritura: 30/07/2021, Notaría escritura: Dieciocho, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	CABANAS BELLO	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	1	\$3,355,000	\$4,173,297.87	3165279441
2	CABANAS BELLO	6	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	1	\$3,355,000	\$4,173,297.87	3104487587
3	CABAÑAS BELLO	3	\$271,000,000	0.95	\$257,450,000	0	\$	1	\$3,355,000	\$4,705,462.96	3135491529
4	CABAÑAS BELLO	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	0	\$	1	\$3,355,000	\$4,441,140.35	3206729266
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 4</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,173,297.87
2	5	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,173,297.87
3	4	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,705,462.96
4	6	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,441,140.35
<b>4 a±os</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,373,299.76</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$254,909.30</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.83%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,628,209.06</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$215,211,721.27</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,118,390.47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$191,505,156.65</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$203,358,450.00</b>		

## Observaciones:

En otros descuento área de balcón para la consecución de valor de área privada 335000.

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-la-cabanita-2-habitaciones-1-banos/11086-M5587769>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-la-cabanita-2-habitaciones-1-banos/12154-M5087971>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-la-florida-2-habitaciones-2-banos/16974-M5584623>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bello-la-caba%C2%BA-2-habitaciones-2-banos/10310-M5672548>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CALLE 23A #53-38 EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H  
 PLANTA CUARTO PISO APARTAMENTO 402 |  
 PARQUEDADERO DE MOTO NUMERO 4 | Cabañitas | Bello |  
 Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

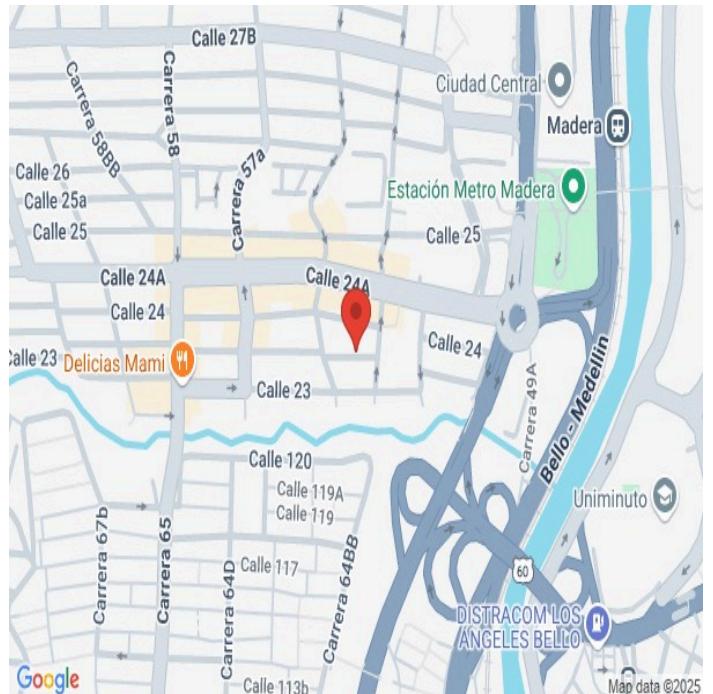
**Latitud:** 6.3130784

**Longitud:** -75.5602336

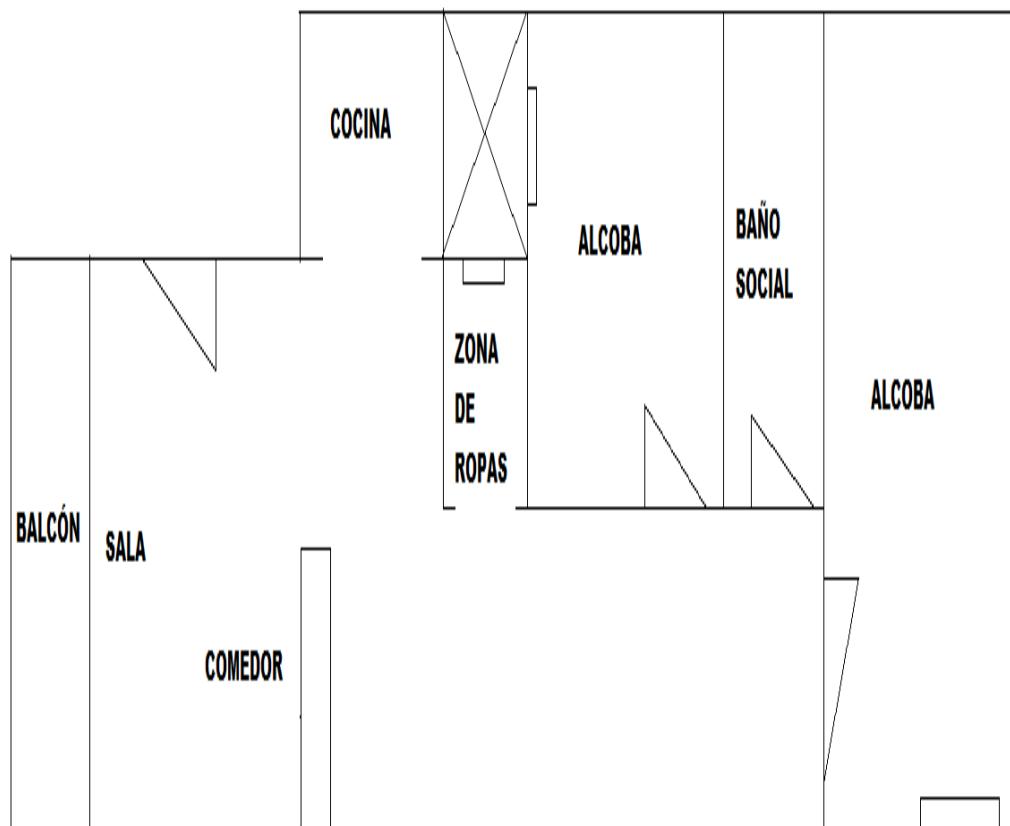
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 18' 47.0802''

**Longitud:** 75° 33' 36.8418''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

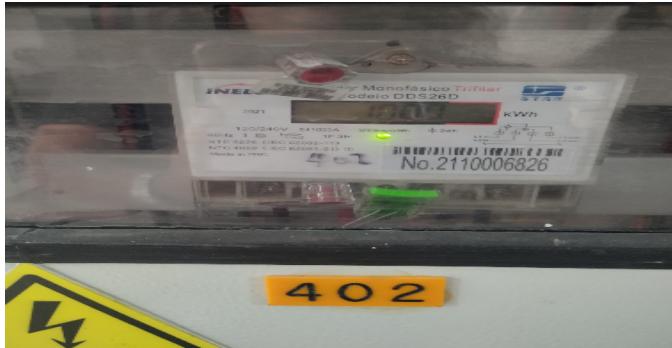
Vía frente al inmueble



Entorno



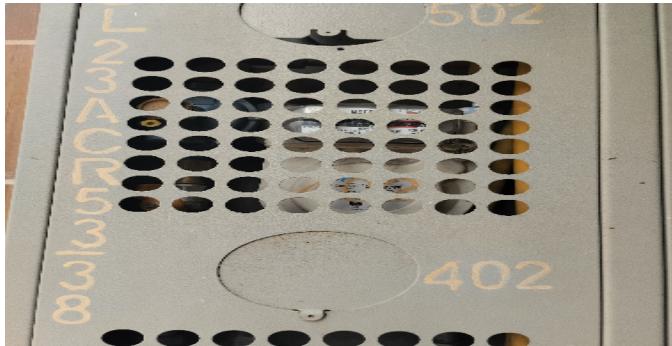
Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Balcón



Puerta Hab. principal



Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Garajes para motos-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-74379509



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506097724115680765

Nro Matrícula: 01N-5512530

Página 1 TURNO: 2025-131030

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:12:39 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

CÍRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 27-09-2021 RADICACIÓN: 2021-36306 CON: ESCRITURA DE: 19-08-2021

CÓDIGO CATASTRAL: AAX0021JETFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PLANTA CUARTO PISO APARTAMEMNTO 402 CON AREA DE 49.00 M2, CON AREA DE BALCON 2.50 M2 CON COEFICIENTE DE 6.69% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5499 DE FECHA 30-07-2021 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JORGE ALEXANDER ARAQUE SALAZAR, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A MARIA MARLENI DE JESUS YEPES OSORIO Y JOAQUIN GUILLERMO ROJO ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA 506 DEL 04-02-2021, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-02-2021, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608. \*ADQUIRIERON: JOAQUIN GUILLERMO ROJO ALVAREZ Y MARIA MARLENI DE JESUS YEPES OSORIO, POR COMPRA A MARIA EUGENIA TORO DE LARA, SEGUN ESCRITURA 3016 DEL 21-12-2007, DE LA NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 09-01-2008, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608. \*ADQUIRIO: MARIA EUGENIA TOTO DE LARA, POR COMPRA A CLAUDIA MARITZA ECHEVERRI MU/OZ, MEDIANTE ESCRITURA 775 DEL 03-03-1988, DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03-05-1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608; O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. ANGELA VIVIANA

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 23A #53-38 EDIFICO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H PLANTA CUARTO PISO APARTAMENTO 402

1) CALLE 23 53-38 "EDIFICO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H." PLANTA CUARTO PISO APARTAMEMNTO 402

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 294608

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-2021 Radicación: 2021-36306**

Doc: ESCRITURA 5499 del 30-07-2021 NOTARIA DIECIOCHO 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: ARAQUE SALAZAR JORGE ALEXANDER

CC# 71383606 X



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506097724115680765

Nro Matrícula: 01N-5512530

Página 2 TURNO: 2025-131030

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:12:39 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 002 Fecha: 31-03-2022 Radicación: 2022-14277

Doc: ESCRITURA 8374 del 27-10-2021 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ARAQUE SALAZAR JORGE ALEXANDER

CC# 71383606

A: OSORNO VANEGAS SILVIA PATRICIA

CC# 43441875 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 08-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL AMVA, RES. CL 23 A N 53-38 PI 4 AP 402 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-3607 Fecha: 15-12-2023

CORRIGE PARTES, VALE.MAYE,

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-131030 FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PILAR ALEJANDRA FLOREZ MEJIA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506094710115680766**

**Nro Matrícula: 01N-5512521**

Página 1 TURNO: 2025-131029

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:12:39 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: 27-09-2021 RADICACIÓN: 2021-36306 CON: ESCRITURA DE: 19-08-2021

CODIGO CATASTRAL: AAX0021JEJDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PLANTA SEMISOTANO PARQUEDADERO DE MOTO NUMERO 4 CON AREA DE 2.00 M2 CON COEFICIENTE DE 0.27% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5499 DE FECHA 30-07-2021 EN NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JORGE ALEXANDER ARAQUE SALAZAR, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A MARIA MARLENI DE JESUS YEPES OSORIO Y JOAQUIN GUILLERMO ROJO ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA 506 DEL 04-02-2021, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-02-2021, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608. \*ADQUIRIERON: JOAQUIN GUILLERMO ROJO ALVAREZ Y MARIA MARLENI DE JESUS YEPES OSORIO, POR COMPRA A MARIA EUGENIA TORO DE LARA, SEGUN ESCRITURA 3016 DEL 21-12-2007, DE LA NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 09-01-2008, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608. \*ADQUIRIO: MARIA EUGENIA TOTO DE LARA, POR COMPRA A CLAUDIA MARITZA ECHEVERRI MU/OZ, MEDIANTE ESCRITURA 775 DEL 03-03-1988, DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03-05-1988, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-294608; O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. ANGELA VIVIANA

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 23A 53-36 "EDIFICO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H." PLANTA SEMISOTANO PARQUEDADERO DE MOTO NUMERO 4

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 294608

#### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-2021 Radicación: 2021-36306

Doc: ESCRITURA 5499 del 30-07-2021 NOTARIA DIECIOCHO 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: ARAQUE SALAZAR JORGE ALEXANDER

CC# 71383606 X

#### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-03-2022 Radicación: 2022-14277



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

Certificado generado con el Pin No: 2506094710115680766

Nro Matrícula: 01N-5512521

Pagina 2 TURNO: 2025-131029

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 10:12:39 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 8374 del 27-10-2021 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARAQUE SALAZAR JORGE ALEXANDER

CC# 71383606

A: OSORNO VANEGAS SILVIA PATRICIA

CC# 43441875 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 08-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL AMVA, RES. CL 23 A N 53-36 SS PQ MOTO 4 PROFERIDA POR FSA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-3607 Fecha: 15-12-2023

#### **COBRIGE PARTES VALE MAYE**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-131029 FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

PILAR ALEJANDRA FLOREZ MEJIA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



PIN de Validación: aff30a46



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

### **Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

### **Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra **Activo** 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](mailto: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: aff30a46



**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**

**aff30a46**

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

Freedy Giovany Delgado Merchán | ESPAÑOL ▼

### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluó inmueble apto-402 edificio Gaia, barrio Cabañas de Bello
Nombre del pagador:	Freedy Giovany Delgado Merchán
Identificación:	74379509
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO POPULAR
Transacción CUS:	1555550120
Cód. del pedido:	1175
Id pago:	3276
Ticket:	1416301175
Fecha de pago:	15/06/2025 09:39:33.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**





ARCHIVO: LRCAJA-74379509

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-74379509
	<b>Hash documento:</b>	1e2fcb56ec
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-24 09:18:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 694994	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.32.199   2025-06-18 15:53:00	

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>

