



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-74379509

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREEDY GIOVANY DELGADO MERCHÁN
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	Cabañitas
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SILVIA PATRICIA OSORNO VANEGAS				
NUM.	8374	#NOTARIA	DIECIOCHO	FECHA	27/10/2021
ESCRITURA	EscrituraPH				
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 CONJUNTO/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 APARTAMENNT0 402
MATRICULA	NRO. GARAJE
01N-5512521	#4

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Calle 23A Con la Carrera 53 Barrio Cabañitas 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.

DEPENDENCIAS

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

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
Portería	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: CI 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.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	10	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.50	AREA PRIVADA VALORADA	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		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	300-400	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	NO	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	96	Año de Construcción	2021
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	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
TOTALES					100%	\$226,713,450
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):	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

**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 ropas: 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	CABAÑAS BELLO	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	1	\$3,355,000	\$4,173,297.87	3165279441
2	CABAÑAS 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
Del inmueble		Piso 4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
4 años										
									PROMEDIO	\$4,373,299.76
									DESV. STANDAR	\$254,909.30
									COEF. VARIACION	5.83%

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

Observaciones:  
En otros descuento área de balcón para la consecución de valor de área privada 3355000.

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-M5587971>

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%C3%A1-2-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)

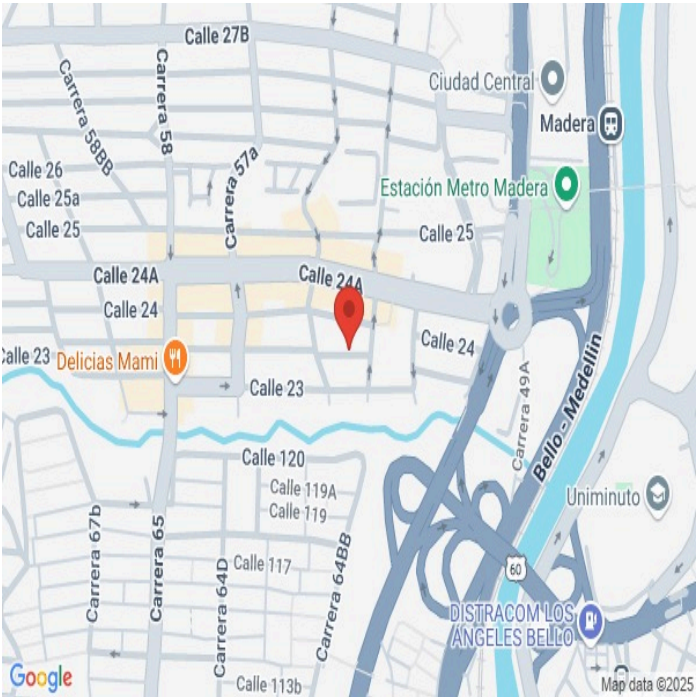
Latitud: 6.3130784

Longitud:-75.5602336

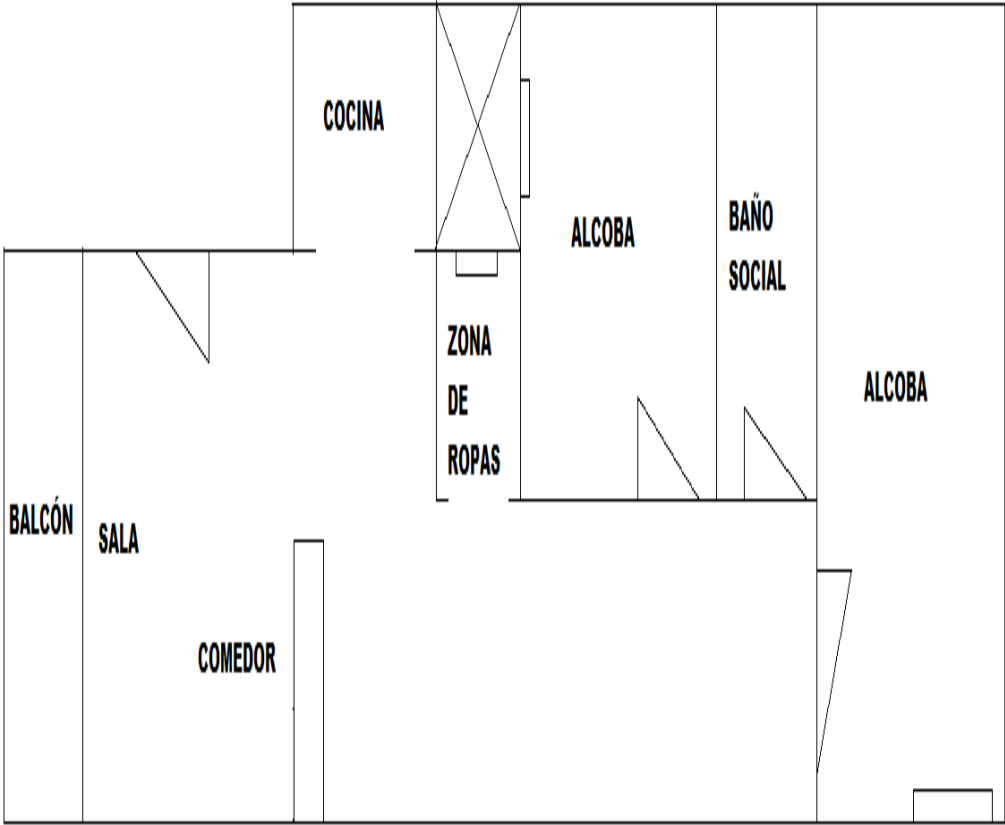
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 18´ 47.0802´´

Longitud:75° 33´ 36.8418´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

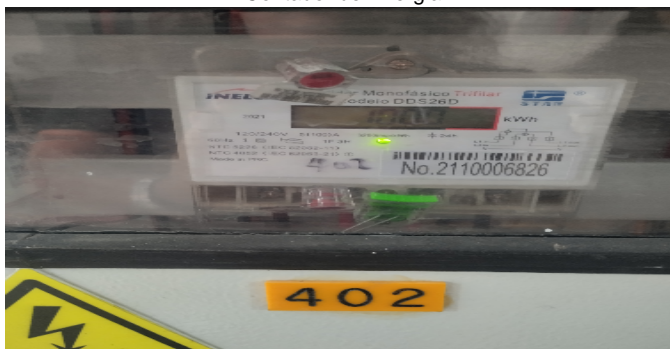
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



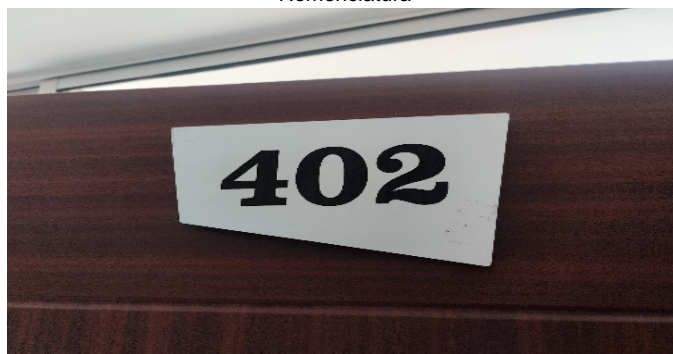
Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

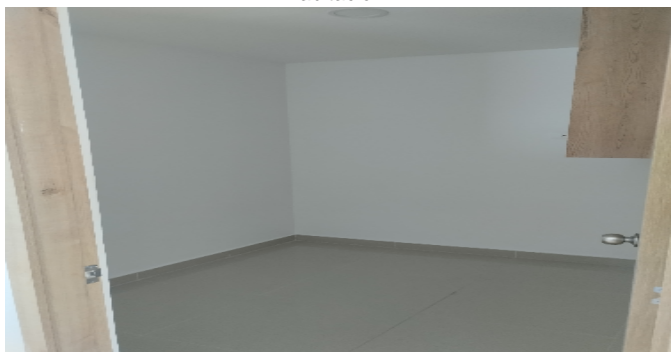
Balcón



Puerta Hab. principal



Habitación 1



Closet hab. 1



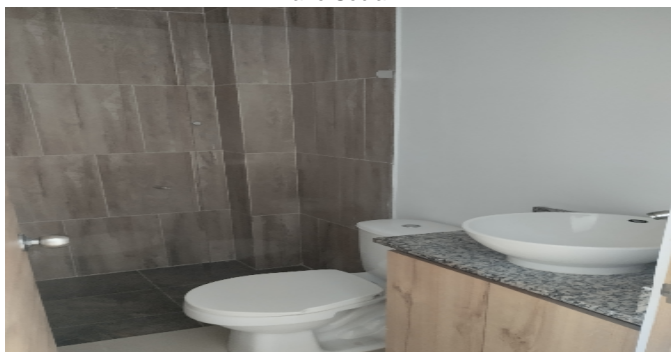
Habitación 2



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 --- **Eta:** 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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-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**

Pagina 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 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: **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 EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRE GAIA P.H PLANTA CUARTO PISO APARTAMENTO 402

1) CALLE 23 53-38 "EDIFICIO 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**

Pagina 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: 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\***

**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

Pagina 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 "EDIFICIO 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\***

**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 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: 2025-131029**

**FECHA: 09-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**PILAR ALEJANDRA FLOREZ MEJIA**

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)





PIN de Validación: aff30a46



### **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 **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

**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:	Avaluo 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](mailto: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.

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO</b> 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>

