



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1040735048

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS FERNANDO HIDALGO RESTREPO	FECHA VISITA	03/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1040735048	FECHA INFORME	07/10/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 50 B 84-62 PRIMER PISO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	42
BARRIO	Brasilia	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ		
IDENTIFICACIÓN	1128461299		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BETANCUR PEREZ DILIA MARIA			
NUM.		#NOTARIA		FECHA
ESCRITURA				
CIUDAD		DEPTO	Antioquia	
ESCRITURA				
CEDULA	AAB0104RBAC			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información.			
NOMBRE DEL CO N JUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO HERRERA BETANCUR P.H.			
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	19.72%			

M. INMOB.	N°
01N-5512628	PRIMER PISO APARTAMENTO

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma la Calle 84 y se gira Carrera 50B que es una vía sin salida, se encuentra con pavimento, andenes, sardineles, alumbrado público. Donde finaliza la vía empieza acceso peatonal, mediante escaleras.

Distribución del inmueble: Sala comedor, 1 Alcba, cocina sencilla, baño social, patio y zona de ropas.

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	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
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.
Carpinteria	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	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 124,762,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,762,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jhordan Alexis Rodriguez G.
JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-07 00:40:00

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. Cabe resaltar que si bien la constitución de servidumbre se registró en el año 2021, la propietaria manifiesta que en este año se efectuó lo que ellos llaman como desenglobe, pero indica que el inmueble lleva más de 30 años construido. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 048 de 2014
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.90			
AREA PRIVADA	M2	39.90			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.50			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.90
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 50 B # 84-62 PRIMER PISO APARTAMENTO | Brasilia | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7399, fecha: 22/06/2021, Notaría: 15 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	Andenes	NO	No hay
Escolar	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	300-400	Transporte Público	Regular	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	300-400			

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	58	Año de Construcción	1983
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		Teniendo en cuenta la información del propietario, la consulta de imágenes de Google Maps, se puede evidenciar que el inmueble no fue construido en el año de la constitución del RPH. La propietaria manifiesta que el inmueble tiene más de 30 años, y en la tapa del contador de acueducto se puede visualizar el año de 1983. Teniendo en cuenta que no se tiene certeza del año exacto de construcción, se toma la edad de la tapa del contador de acueducto.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	39.90	M2	\$3,092,000.00	98.88%	\$123,370,800.00
Area Privada Libre	Patio	1.50	M2	\$928,000.00	1.12%	\$1,392,000.00
TOTALES					100%	\$124,762,800
Valor en letras			Ciento veinticuatro millones setecientos sesenta y dos mil ochocientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$124,762,800

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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: No se suministró Escritura Pública.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados

Entorno: Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, en buen estado de conservación y alumbrado público. Al inmueble se accede desde la vía mediante escaleras dada su topografía inclinada. No se evidencian afectaciones ambientales. En momento de visita se evidencia entorno con inseguridad y problemas de orden público, por tal motivo no se permitió realizar el registro fotográfico de las escaleras de acceso desde la Carrera 50B y el entorno más inmediato del inmueble objeto.

Propiedad horizontal: Escritura: 7399, Fecha escritura: 22/06/2021, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 En momento de inspección técnica se evidencia que el antejardín y las escaleras del apartamento del nivel 2 se encuentran fuera del lote catastral con un área aproximada de 15 m². (Se anexa soporte de fachada de conjunto y soporte de consulta catastral)

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

Acabados: Pisos en cerámica, cubierta y paredes en pañete y pintura, baño con pisos y muros en cerámica, sin lavamanos y sin división de zona húmeda, cocina sencilla, sin extractor ni horno, mesón en concreto y enchape con puertas en madera, mueble superior en madera. El inmueble en general se encuentra en buen 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	Aranjuez	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,087,548.24	604 5130549
2	Aranjuez, Berlin	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$	0	\$	\$3,040,000.00	604 4488003
3	Prado	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$	0	\$	\$3,475,609.76	604 5112855
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40		49.23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,087,548.24
2	40		50	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,888,000.00
3	40		41	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,301,829.27
42 años										
									PROMEDIO	\$3,092,459.17
									DESV. STANDAR	\$206,958.34
									COEF. VARIACION	6.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,299,417.51	TOTAL	\$131,646,758.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,885,500.83	TOTAL	\$115,131,483.15
VALOR TOTAL	\$123,370,800.00			

Observaciones:
Se homogeniza la oferta 2 por acabados teniendo en cuenta que cuenta con cocina superior al inmueble objeto.
Se homogeniza la oferta 3 por ubicación al encontrarse en un entorno mucho mejor al inmueble objeto.

Enlaces:
1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-medellin/192951760#> 2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-medellin/8113754#> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartaestudio-en-venta-en-prado-medellin/192522042>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 50 B # 84-62 PRIMER PISO APARTAMENTO |
Brasilia | Medellín | Antioquia

COORDENADAS (DD)

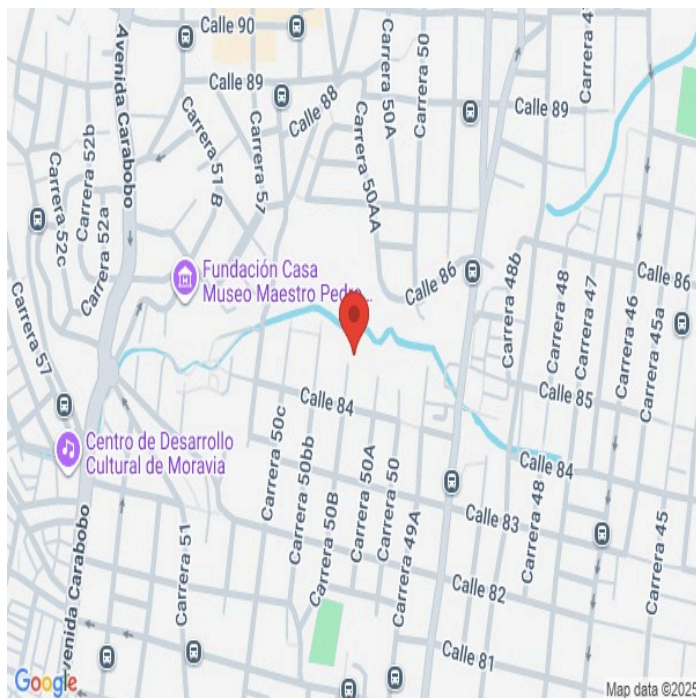
Latitud: 6.277888672792386

Longitud:-75.5592771249078

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 16' 40.4004''

Longitud:75° 33' 33.3966''



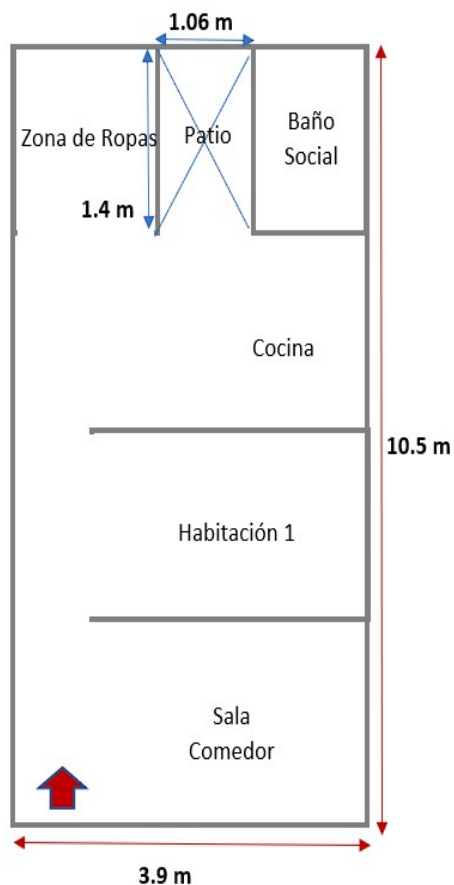
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**CARRERA 50B # 84-62 "EDIFICIO
HERRERA BETANCUR P.H."
PRIMER PISO APARTAMENTO**

Área Privada Registrada: 39.90 Mts²

Área Libre Registrada: 1.50 Mts²



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



Patio Interior



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Información de Localización Urbana

CBML:	04140420015		
Comuna - Corregimiento:	04 - Aranjuez	Barrio - Vereda:	0414 - Brasilia

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana

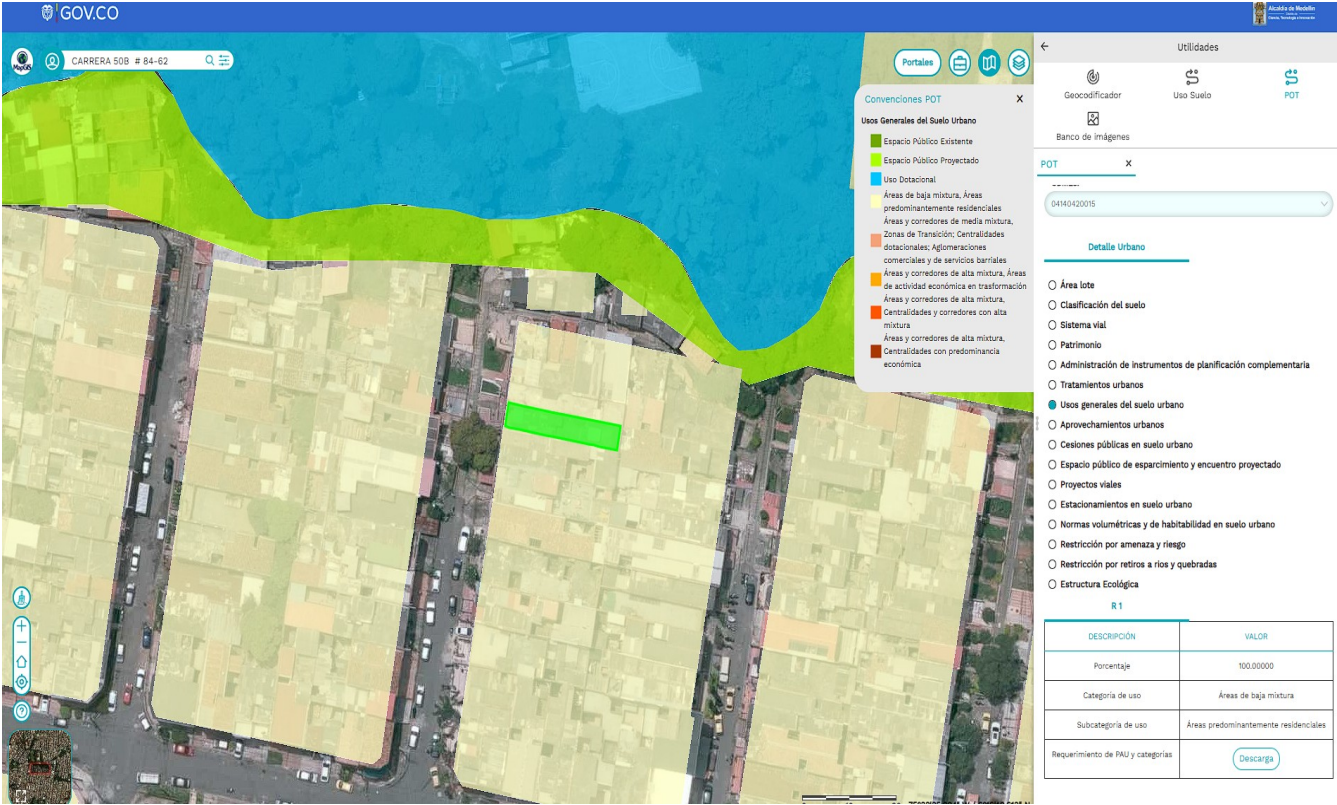
Informe Ubicación Urbana

Consulta Catastral y/o Predial

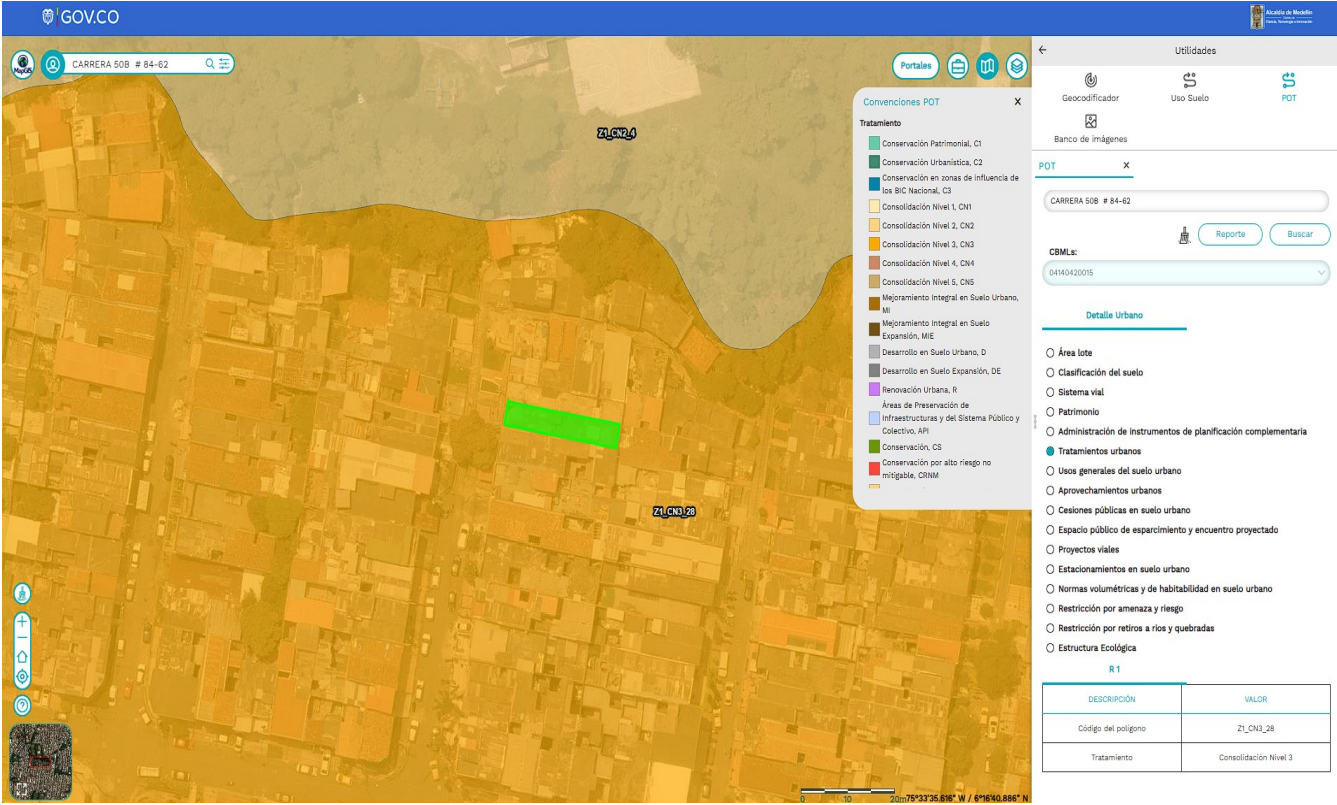
GOVCO

CARRERA 50B # 84-02

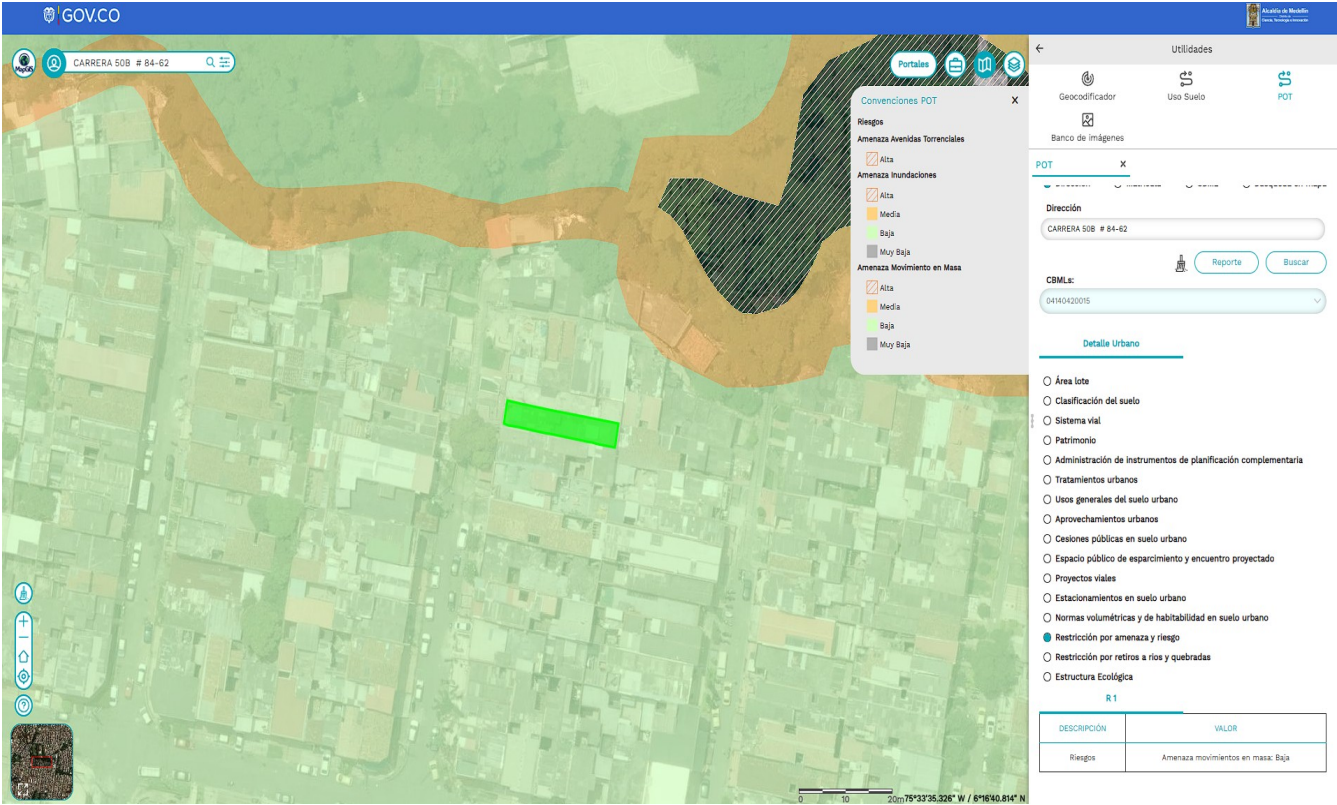
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



Plano remoción en masa



Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2510013523122140024 Nro Matrícula: 01N-5512628
Pagina 1 TURNO: 2025-223605

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 06:47:46 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: 30-09-2021 RADICACIÓN: 2021-38657 CON: ESCRITURA DE: 31-08-2021
CODIGO CATASTRAL: AAB0104RBACCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE 39.90 M2, AREA LIBRE DE PATIO 1 DE 1.50 M2, AREA TOTAL DE 41.40 M2 CON COEFICIENTE DE 19.72% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7399 DE FECHA 22-06-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

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**

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-1040735048



PIN de Validación: a8e50a0f

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ 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
28 Dic 2021

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
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e50a0f



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36DSUR 25

Teléfono: 30 14480029

Correo Electrónico: jhordan.mt05@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299.

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8e50a0f



PIN de Validación: a8e50a0f



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



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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1040735048 M.I.: 01N-5512628



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

Certificado generado con el Pin No: 2510013523122140024

Nro Matrícula: 01N-5512628

Pagina 1 TURNO: 2025-223605

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 06:47:46 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: 30-09-2021 RADICACIÓN: 2021-38657 CON: ESCRITURA DE: 31-08-2021

CODIGO CATASTRAL: **AAB0104RBACCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMER PISO APARTAMENTO CON AREA DE 39.90 M2, AREA LIBRE DE PATIO 1 DE 1.50 M2, AREA TOTAL DE 41.40 M2 CON COEFICIENTE DE 19.72% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7399 DE FECHA 22-06-2021 EN NOTARIA QUINCE 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: JOHN JAIRO HERRERA LONDO/O, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA A JESUS EMILIO HERRERA MUNERA, SEGUN ESCRITURA 132 DEL 15-01-2008, DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-01-2008, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5208458. *ADQUIRIO: JESUS EMILIO HERRERA MUNERA, POR COMPRA A COCK E HIJOS SUCESORES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 1645 DEL 30-04-1969, DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-06-1969, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5208458; O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. YGC.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 50B # 84-62 "EDIFICIO HERRERA BETANCUR P.H." PRIMER PISO APARTAMENTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5208458

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-08-2021 Radicación: 2021-38657

Doc: ESCRITURA 7399 del 22-06-2021 NOTARIA QUINCE 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: HERRERA LONDO/O JOHN JAIRO

CC# 71334243 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-08-2021 Radicación: 2021-38657

Doc: ESCRITURA 7399 del 22-06-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$15,642,890

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2510013523122140024

Nro Matrícula: 01N-5512628

Pagina 2 TURNO: 2025-223605

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 06:47:46 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

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

DE: BETANCUR PEREZ DILIA MARIA

CC# 43253983

DE: HERRERA LONDO/O JOHN JAIRO

CC# 71334243

A: BETANCUR PEREZ DILIA MARIA

CC# 43253983 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 20-12-2023

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202350061024 DE 02/08/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-223605

FECHA: 01-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-1573 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Radicado. 05001-4-20-1130

POR MEDIO DEL CUAL SE RECONOCE UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-4-20-1130, del 29 de julio de 2020, **JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO** identificado con C.C. No. 71334243, en calidad de propietario del predio localizado en la CR 50B NRO 84-62, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5208458 y código catastral No. 0010101041400420015000000000, solicitó **Reconocimiento y sello de planos para propiedad horizontal** de una edificación existente.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 24 de septiembre de 2020.
3. Que el solicitante presentó la documentación exigida por como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015 y la resolución No. 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
4. Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos.
5. Que presentó el levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por el arquitecto **ISABEL CRISTINA MOLINA LINCE**, con matrícula profesional No. 05700-23405, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éste.
6. Que presenta propuesta estructural con las intervenciones y obras a realizar que llevan progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, con sus respectivos planos y memorias de cálculos) firmado por el ingeniero civil **CRISTIAN CAMILO ANGEL JIMENEZ** con matrícula profesional No. 17202-370008 CLD.
7. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z1_CN3_28 categoría del uso del suelo, áreas de baja mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el acuerdo 48 (POT y demás normas específicas del municipio) y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a los actos de Reconocimiento.

RESOLUCIÓN No.C4- 1573 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Página 1 de 4

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



8. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CR 50B	Peatonal	2.00	6.50	15.50	.
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 6.50 metros del borde interior de peatonal existente					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Existe rampa y escalas en zona publica por topografía, 3 pisos con cubierta en techo, otros retiros según normas					

9. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
10. Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.
11. Que mediante Resolución Extraordinaria No. 1 del 24 de marzo de 2020, este Despacho debido a la contingencia generada por el COVID-19, en el territorio Nacional, procedió a decretar la suspensión de los términos de las solicitudes en curso. No obstante, por solicitud expresa del propietario de levantar la suspensión de términos y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística, se considera procedente en el caso particular reanudar los términos del presente trámite.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO** identificado con C.C. No. 71334243, Reconocimiento y sellos de planos para propiedad horizontal de una edificación existente, para el predio localizado en la CR 50B NRO 84-62, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5208458.

ARTÍCULO SEGUNDO: La edificación reconocida posee las siguientes características:

Estrato:	Vivienda estrato 3
Reconocimiento Escaleras y circulación	7 m2
Reconocimiento Primer piso	39.9 m2
Reconocimiento Segundo Piso	89.9 m2

RESOLUCIÓN No.C4- 1573 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Reconocimiento Tercer Piso 72.5 m²
Área total a reconocer 209,3 m²
Número de pisos reconocidos: 3 pisos
Número de destinaciones generadas 3 Viviendas
Uso de la edificación: Residencial
Tipología del proyecto: Tri_Familiar

AREAS PRIVADAS						
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA LIBRE (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	
1	Residencial	Carrera 50B #84-62	39.9	1.5	41.4	
2	Residencial	Carrera 50B #84-60 (0201)	89.9	4.6	94.5	
3			22.6	0	22.6	
3	Residencial	Carrera 50B #84-60 (0301)	49.9	24.4	74.3	
terrazza			0	43.8	43.8	
ÁREAS COMUNES						
LOTE (M.I. 01N-5208458)						
FRENTE		4 m	FONDO	24 m	ÁREA	96 m²
Terreno			54.6 m²	Vacíos		6.1 m²
Escalas y circulación primer piso			4.4 m²	Escalas y circulación pisos superiores		2.6 m²

PARAGRAFO 1: Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 382 del Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto no genera obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos.

En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución los planos arquitectónicos debidamente sellados, planos estructurales, memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO. El reconocimiento de las edificaciones se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SEXTO: Se otorga un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables a partir de la fecha de ejecutoria de la presente resolución, para que se ejecuten las obras tendientes al reforzamiento estructural de la edificación según la propuesta estructural presentada.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

RESOLUCIÓN No.C4- 1573 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



ARTICULO OCTAVO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía administrativa, acorde con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Gonzalo Forero A.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1573 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020

El día de hoy 18/12/2020, a las 3:00 P.M. se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO Sara Aranzab
C.C. 1.128.476.168
Nombre: Sara Aranzab Salgado
Dirección: Cil 47A# 6PB-30 Teléfono: 30084911430

EL NOTIFICADOR af
C.C. 1.037.588.991
Nombre: af


Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐

Firma: Sara Aranzab

Fecha: 18/12/2020

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 21/12/2020


Fecha certificación 20/12/2020 . MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



DICONS CIVILES
Diseño & Construcciones Civiles

PROYECTO

RECONOCIMIENTO DILIA

PROPIETARIO

JHON JAIRO HERRERA LONDOÑO

CONTIENE:

DESPIECE DE VIGAS

DIRECCIÓN:

CRA 50B N°84-62

DISEÑO Y CÁLCULO:

ING. CRISTIAN C. ANGEL JIMENEZ
MATRICULA: 3700008 CLD

DIBUJO: YONATHAN ZAPATA D.

REVISÓ:

ESCALA:

FORMATO: ISO A1

FECHA: OCTUBRE 2020

REV: 1

ARCHIVO: DILIA ESTRUCTURAL.dwg

PLANO: 2/3

FIRMA Y SELLO:

3700008 CLD

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

13

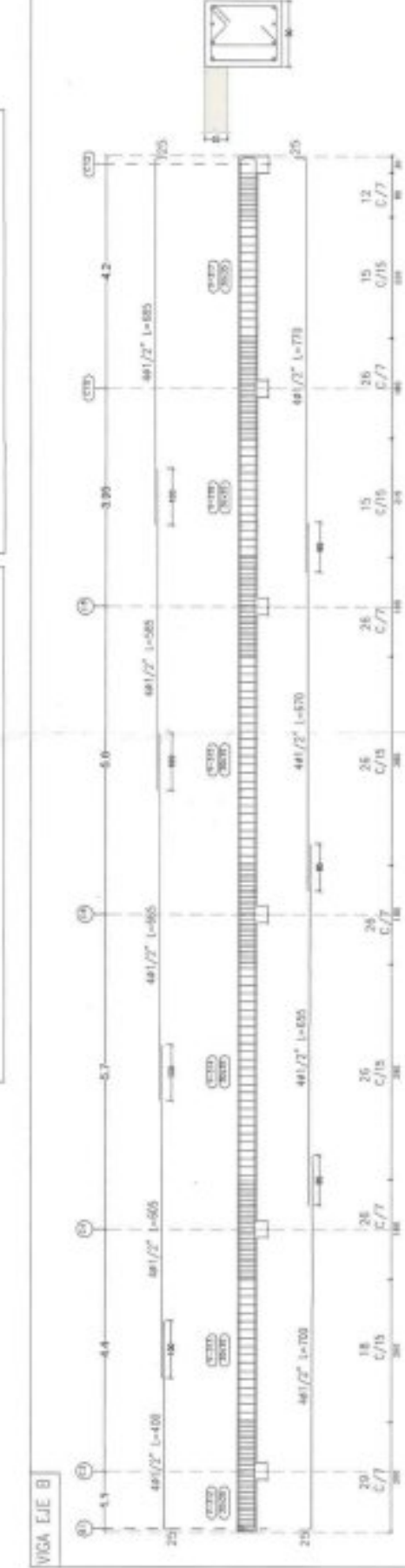
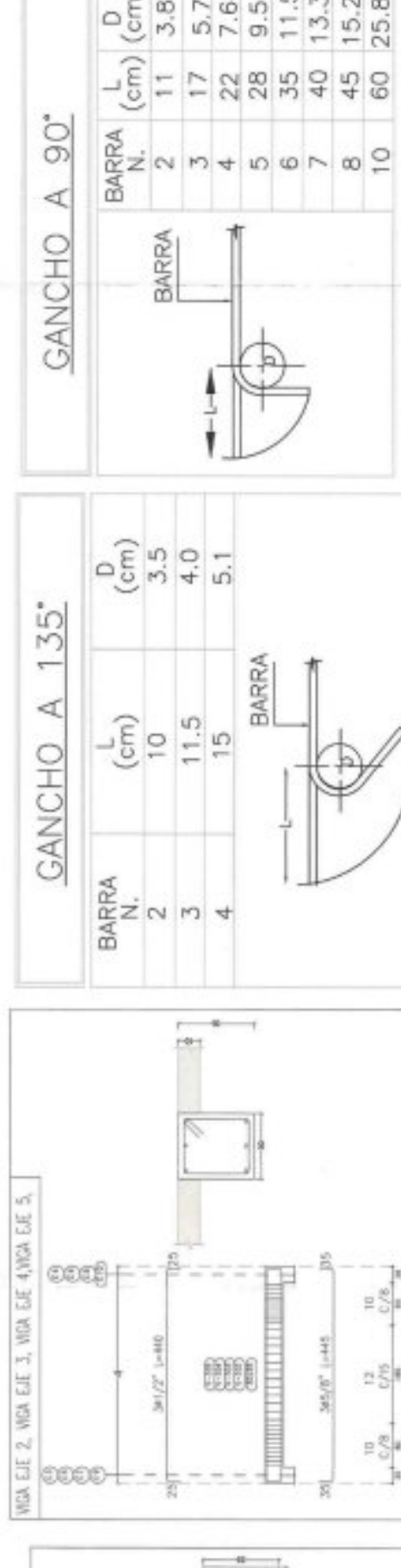
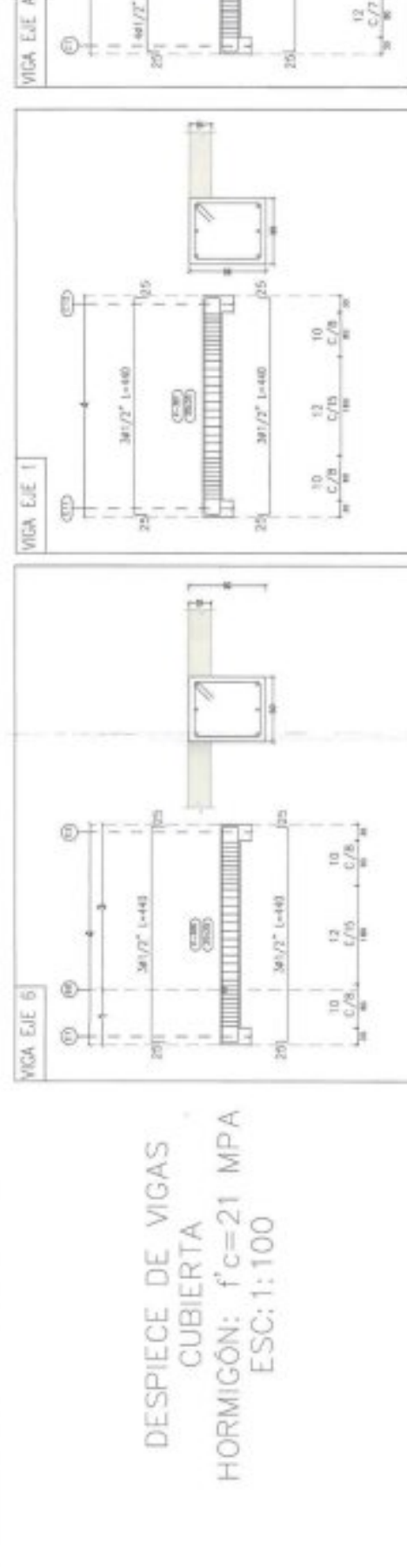
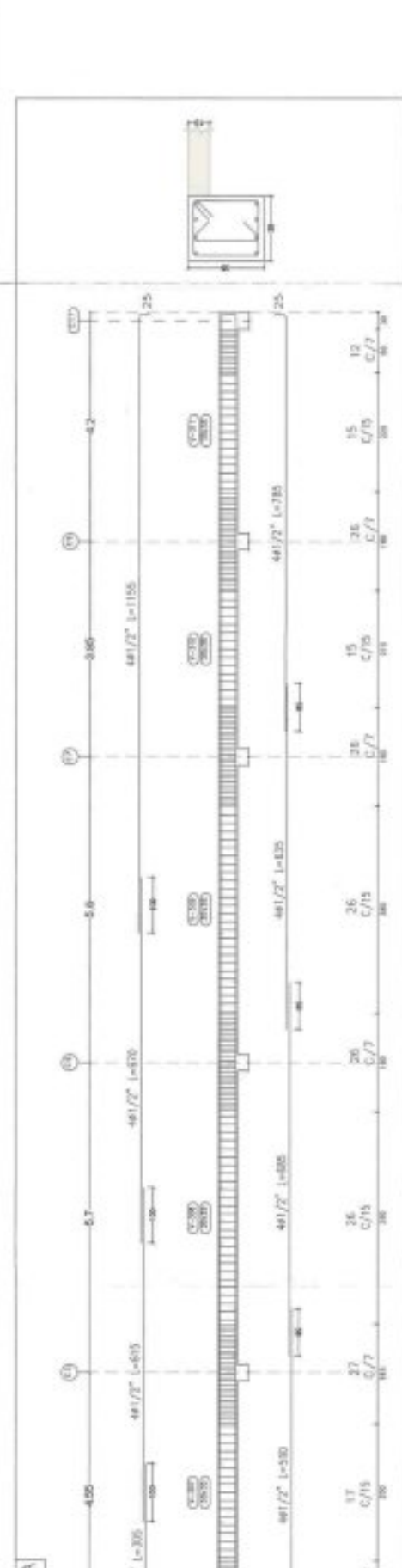
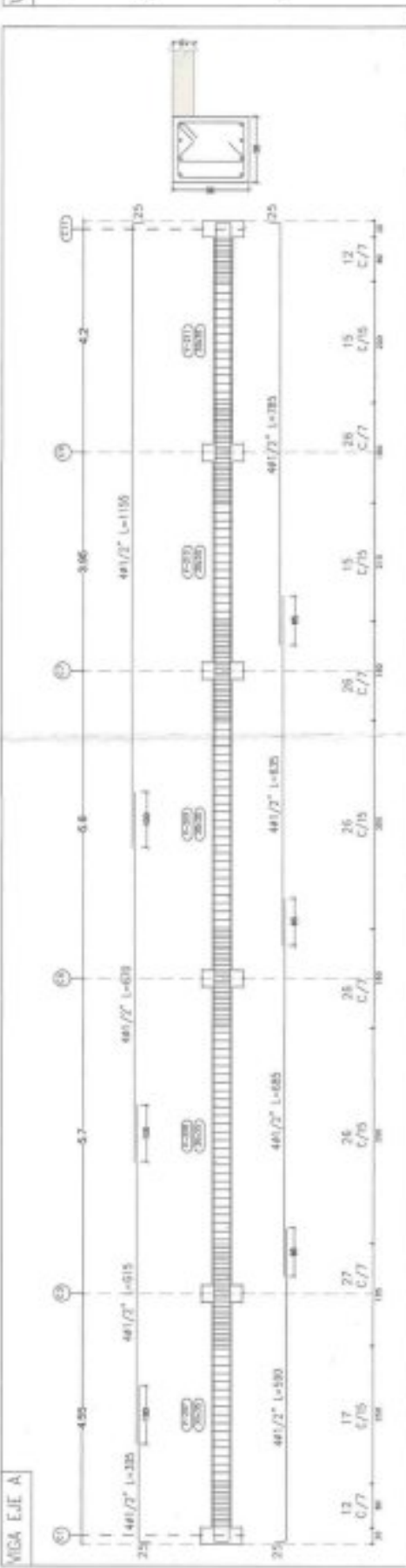
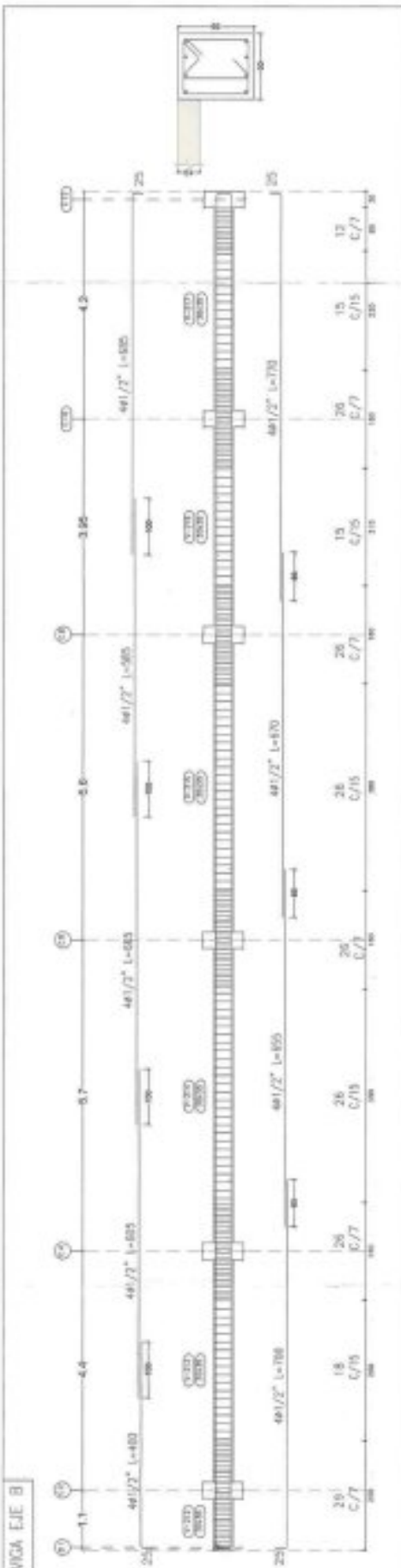
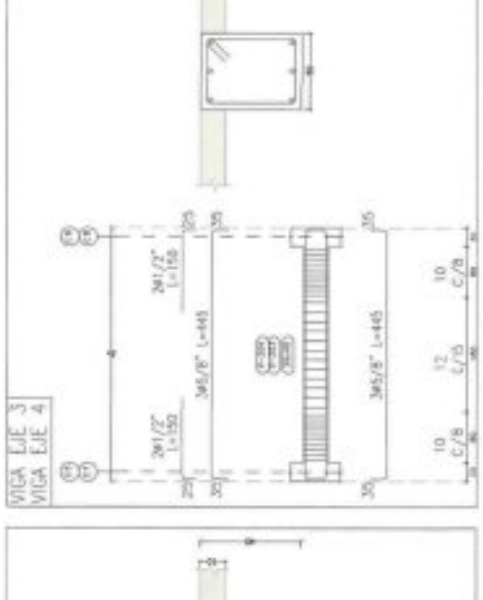
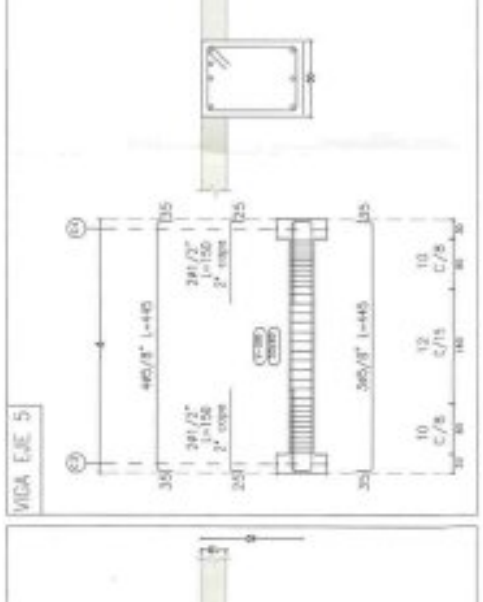
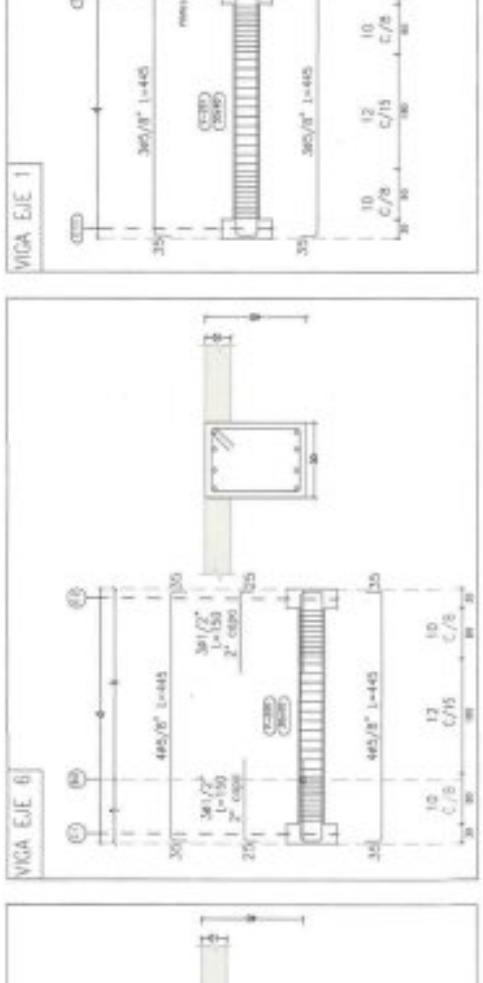
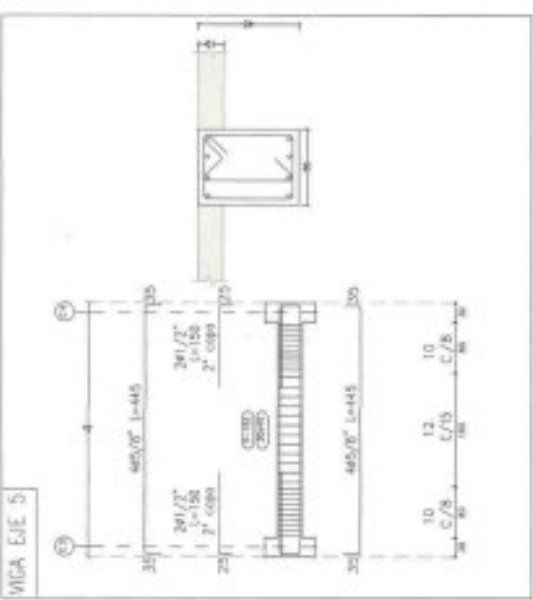
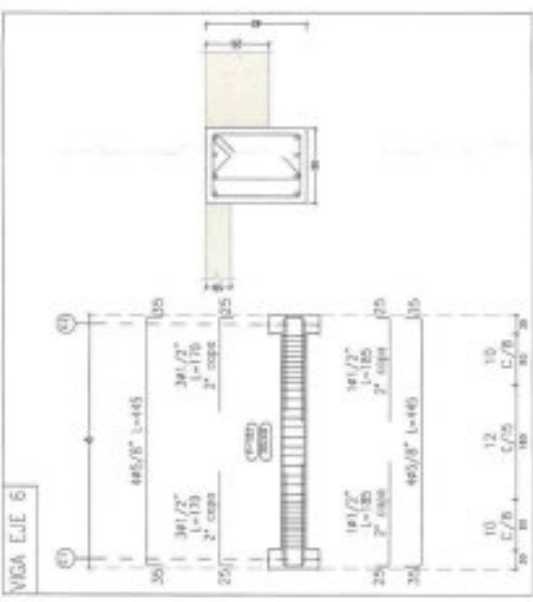
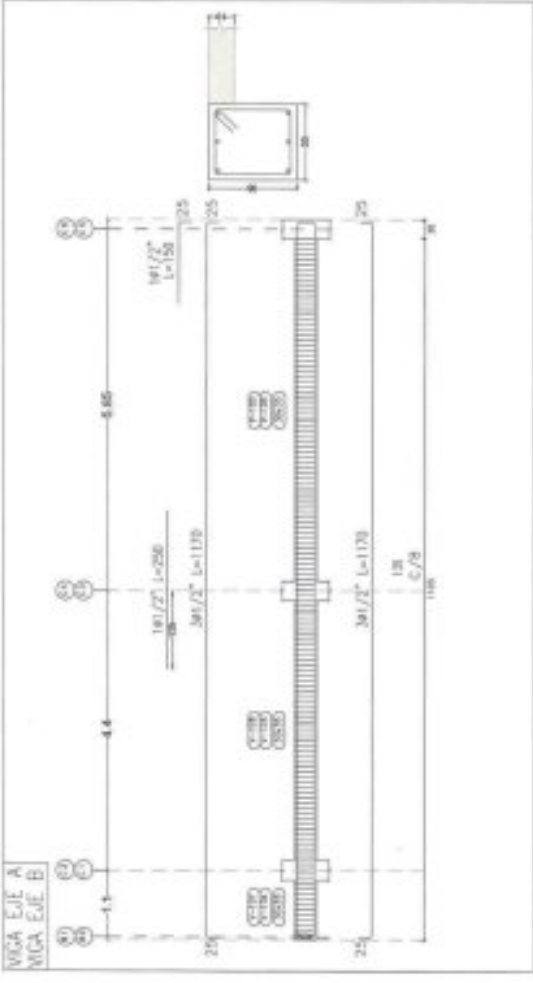
13

13

DESPIECE DE VIGAS
LOSA 1
HORMIGÓN: $f'c=21$ MPA
ESC: 1:100

DESPIECE DE VIGAS
LOSA 2
HORMIGÓN: $f'c=21$ MPA
ESC: 1:100

DESPIECE DE VIGAS
CUBIERTA
HORMIGÓN: $f'c=21$ MPA
ESC: 1:100



GANCHO A 90°

BARRA N.	L (cm)	D (cm)
1	11	3.8
2	17	5.7
3	22	7.6
4	28	9.5
5	35	11.5
6	40	13.3
7	45	15.2
8	60	25.8

GANCHO A 135°

BARRA N.	L (cm)	D (cm)
1	10	3.5
2	11.5	4.0
3	15	5.1

GANCHO A 180°

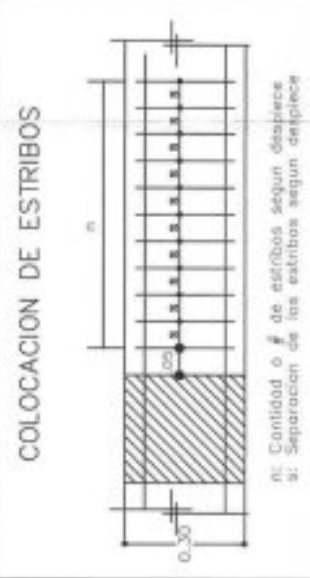
BARRA N.	L (cm)	D (cm)
1	10	3.5
2	13	5.0

LONGITUDES DE DESARROLLO A TRACCIÓN (cm)

BARRA	21MPa	25MPa	35MPa
N°2	41.90	36.40	32.45
N°3	62.19	57.00	48.17
N°4	83.14	76.20	64.40
N°5	104.09	95.40	80.63
N°6	125.04	114.60	100.29
N°7	184.97	169.53	143.28
N°8	211.63	193.96	163.93

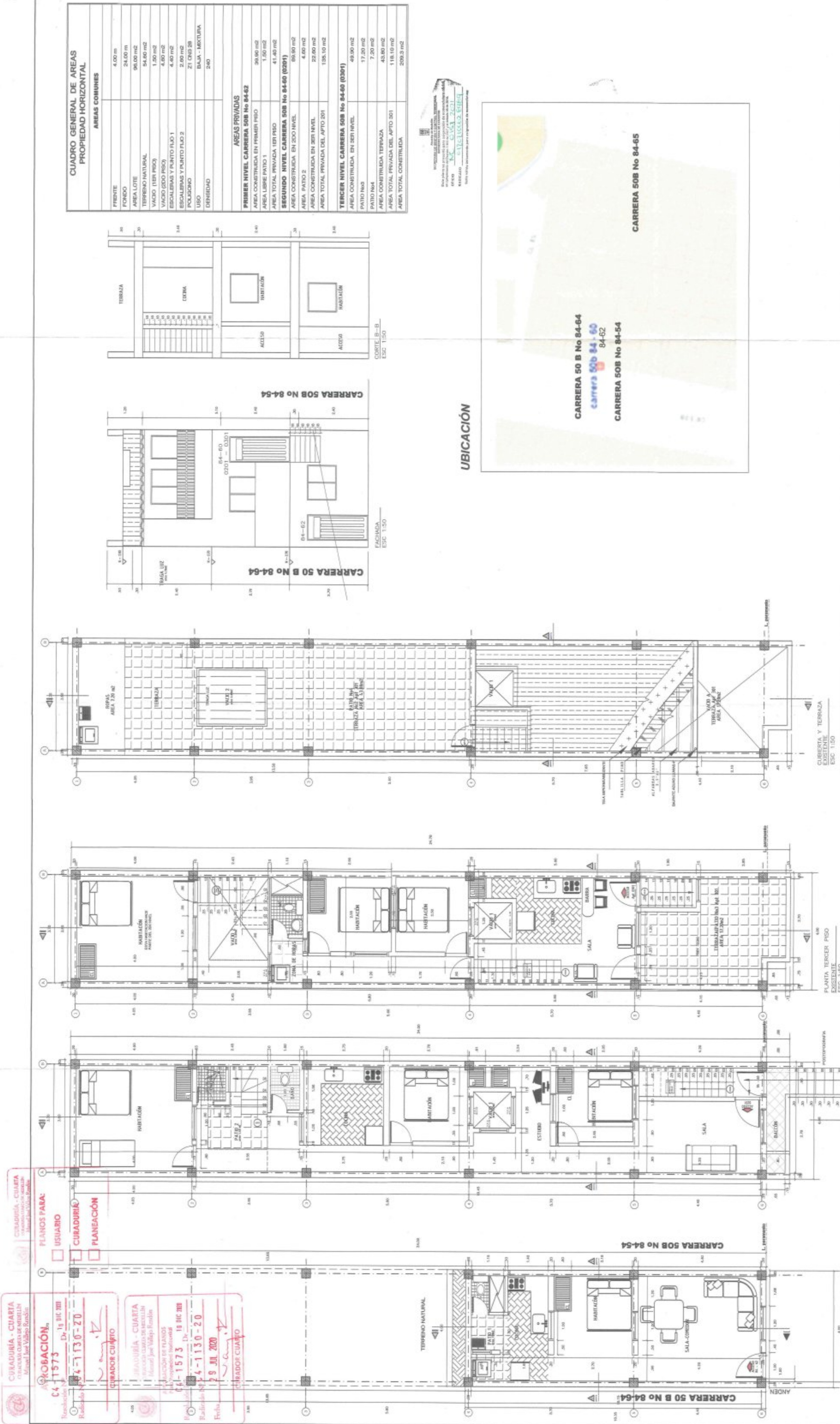
LONGITUDES DE TRASLAPO CLASE B A TRACCIÓN (cm)

NÚMERO BARRA	LT (cm)	LT (cm)	LT (cm)	f'c	21MPa
4	73	95	73		
5	91	118	91		
6	109	142	109		
7	159	207	159		
8	182	237	181		
10	228	296	230		



CUADRUPIA - CUARTA
REVISOR: JUAN VALDEZ
PROYECTO: 13-0-20
FECHA: 29 JUL 2020

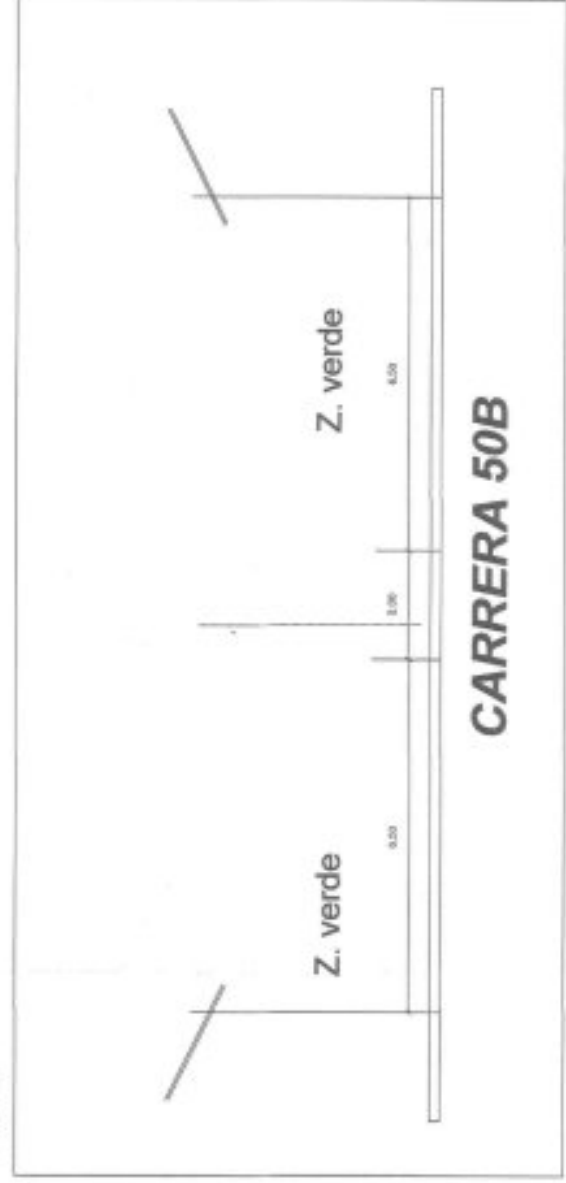
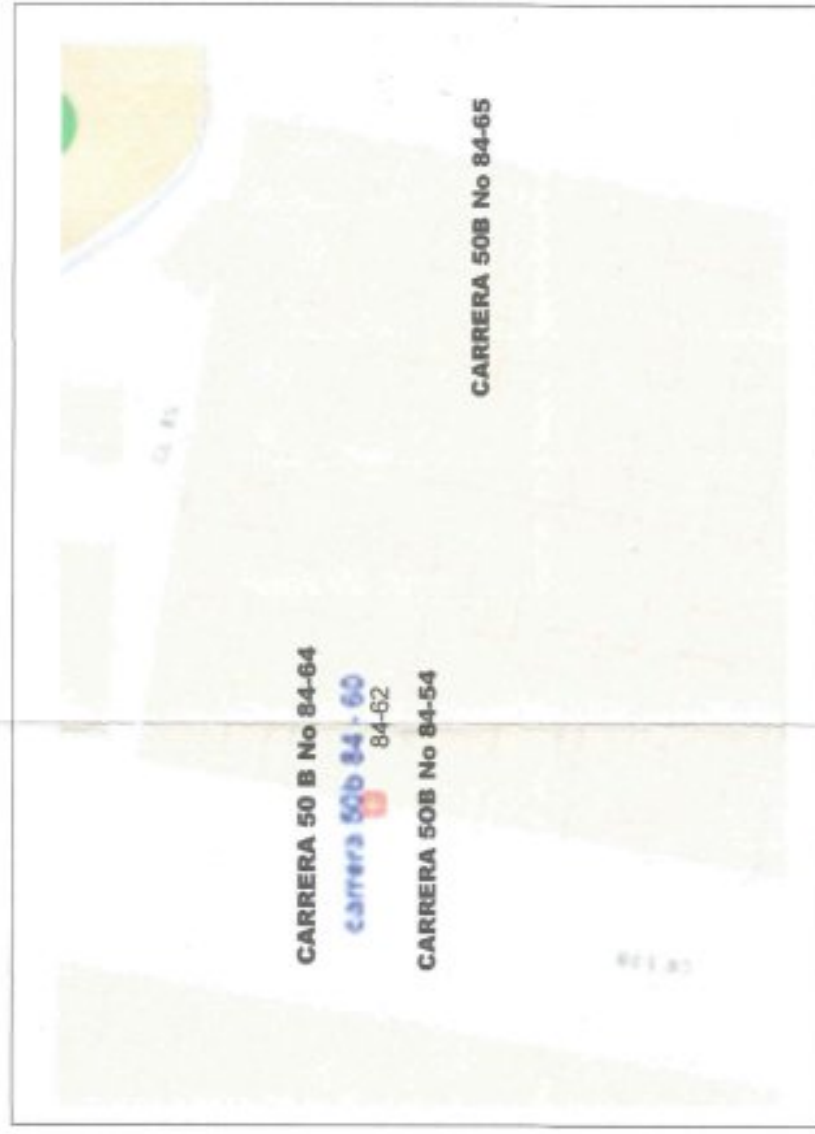
CUADRUPIA - CUARTA
REVISOR: JUAN VALDEZ
PROYECTO: 13-0-20
FECHA: 29 JUL 2020



CUADRO GENERAL DE ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL	
ÁREAS COMUNES	
FRONTERA	4.00 m
FONDO	24.00 m
TERRENO NATURAL	96.00 m ²
VACIO 1ER PISO	54.00 m ²
VACIO 2DO PISO	1.50 m ²
ESCALERAS Y PATIO PISO 1	4.00 m ²
ESCALERAS Y PATIO PISO 2	4.00 m ²
ESCALERAS Y PATIO PISO 3	2.00 m ²
POSIÓN	21.00 m ²
BAJA - MEZCLINA	2.00
DENSIDAD	2.00
ÁREAS PRIVADAS	
PRIMER NIVEL CARRERA 50B No 84-62	
ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	99.00 m ²
ÁREA LIBRE PATIO 1	1.50 m ²
ÁREA TOTAL PRIVADA 1ER PISO	100.50 m ²
SEGUNDO NIVEL CARRERA 50B No 84-60 (0301)	
ÁREA CONSTRUIDA EN 2DO NIVEL	89.00 m ²
ÁREA PATIO 2	4.00 m ²
ÁREA CONSTRUIDA EN 3ER NIVEL	22.00 m ²
ÁREA TOTAL PRIVADA DEL APTO 201	115.00 m ²
TERCER NIVEL CARRERA 50B No 84-60 (0301)	
ÁREA CONSTRUIDA EN 3ER NIVEL	49.00 m ²
PATIO N°3	17.20 m ²
ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA	43.80 m ²
ÁREA TOTAL PRIVADA DEL APTO 301	110.00 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	209.3 m ²



UBICACIÓN



PROYECTO / PROPIETARIO : JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO

RECONOCIMIENTO

1/2

DIRECCIÓN: CARRERA 50B # 84 - 60 - CAMPO VALDES

DIRECCIÓN: JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO

MATRICULA INMOBILIARIA : 5208458

ARQUITECTA: ISABEL CRISTINA MOLINA L.

MP: 03405

DELINANTE: KATHERINE USHA

CONTIENE :

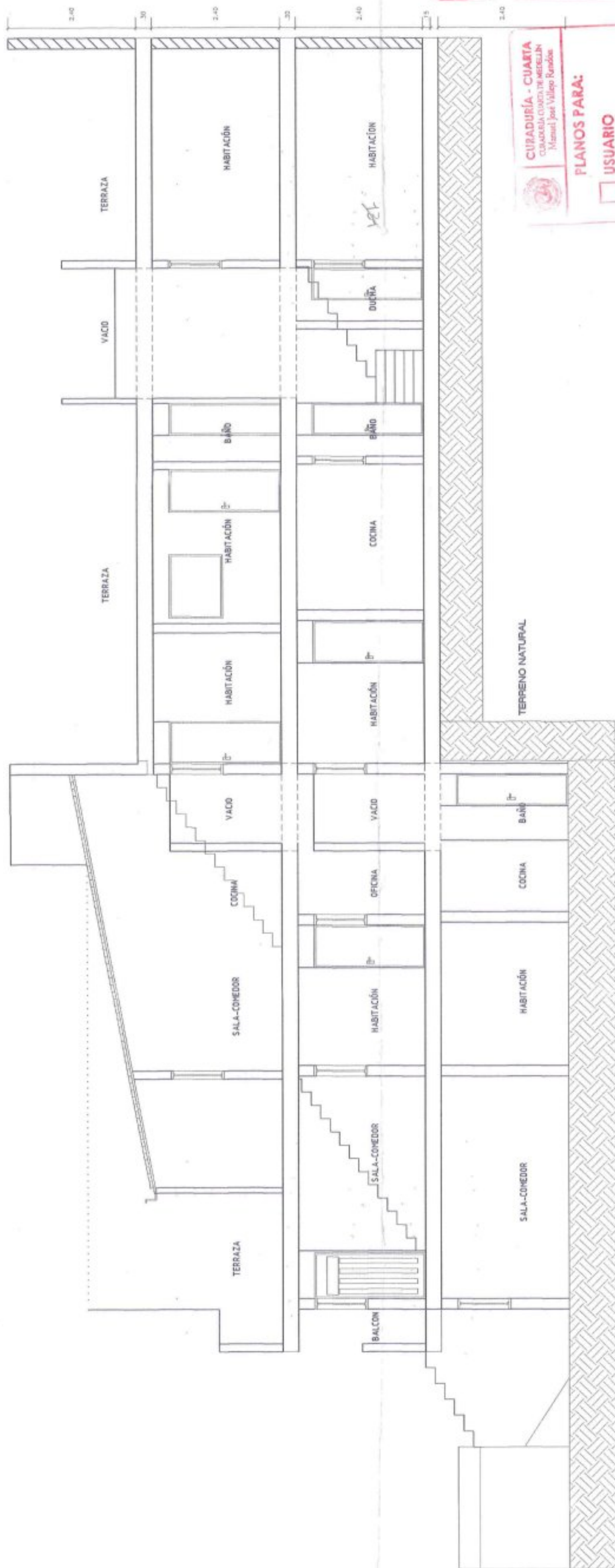
PLANTA PRIMER NIVEL, SEGUNDO NIVEL, TERCER NIVEL,

PLANTA TERRAZA - CUBIERTA

CUADRO ÁREAS, LOCALIZACIÓN Y SECCIÓN DE VÍA

ESCALA : 1:50

NOVIEMBRE 3/2020



CORTE A-A
ESC 1:50

CURADURÍA - CUARTA
CURADURÍA CUARTA DE MEDELLÍN
Manuel José Vallejo Rendón

APROBACIÓN
C4-1573 De 18 Dic 2020
Resolución No
Radicado No C4-1130-20

CURADOR CUARTO

PROYECTO / PROPIETARIO : JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO

RECONOCIMIENTO

DIRECCIÓN: CARRERA 50B # 84 - 60 - CAMPO VALDES
DIRECCIÓN: JOHN JAIRO HERRERA LONDOÑO
MATRÍCULA INMOBILIARIA : 5208458
ARQUITECTA: ISABEL CRISTINA MOLINA L.
MF: 03405
DELINEANTE: KATHERINE USMA

CONTIENE :
CORTE A-A

NOVIEMBRE 3/2020

212

CURADURÍA - CUARTA
CURADURÍA CUARTA DE MEDELLÍN
Manuel José Vallejo Rendón

APROBACIÓN DE PLANOS
Para Propiedad Horizontal
C4-1573 De 18 Dic 2020
Resolución No
Radicado No C4-1130-20
Escala :
Fecha : 29 Jul 2020

CURADOR CUARTO



219 Nov



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
02 de octubre de 2025 a las 05:48 p. m.

Referencia
M17874768


Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1040735048
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1040735048
	Hash documento:	86e16b5ab1
	Fecha creación:	2025-10-07 14:29:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado en AvalSign. Token: 777018	
Puntos: Email: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.233.210.105 2025-10-07 00:40:00	



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>

