



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1004373041

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS MANUEL GONZALEZ CONSTANTE	FECHA VISITA	14/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1004373041	FECHA INFORME	21/11/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 68 # 102 - 47 INT. 0319	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	32 años
BARRIO	Girardot	REMODELADO	
CIUDAD	Medellín	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Antioquia	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO		
IDENTIFICACIÓN	21429294		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Emilio Cardona Serna				
NUM. ESCRITURA	673 EscrituraDe	#NOTARIA	Veinticuatro	FECHA	18/04/2023
CIUDAD	Medellin		DEPTO	Antioquia	
CEDULA CATASTRAL	: 050010102050900100019901030019				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	19.27%				

M. INMOB.	Nº
01N-5159973	ERCER PISO APTO. # 319

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la carrera 68 con calle 104
Distribución del inmueble: Apartamento ubicado en el tercer piso con ingreso por escalas cubiertas , cuenta con una alcoba, sala, comedor, baño social, cocina semi integral, zona de ropas, acabados en obra blanca en buen estado de conservación
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. La entrada es independiente para el apartamento.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	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.
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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,676,578

VALOR ASEGURABLE \$ COP 128,676,578

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Estructura de 32 años de antigüedad, de tipología Vernácula (autoconstrucción). No se encuentra en un conjunto cerrado con portería, o sistema de seguridad, ubicación en calle particular peatonal.

NOMBRES Y FIRMAS

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
Perito Actuante
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-19 11:43:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 48 DEL 2014.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda		
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	32.84	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	32.84	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.84	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.84

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 68 # 102 - 47 INT. 0319 | Girardot | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 364 , fecha: 25/02/1999, Notaría: Veintitres y ciudad: Medellín.

SECTOR

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos		Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	68	Año de Construcción	1993
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 319	32.84	M2	\$3,918,288.00	100.00%	\$128,676,577.92
TOTALES					100%	\$128,676,578
Valor en letras			Ciento veintiocho millones seiscientos setenta y seis mil quinientos setenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$128,676,578

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	24
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: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. El edificio no cuenta con zona de garajes.

Entorno: EL sector de Girardot 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: 364 , Fecha escritura: 25/02/1999, Notaría escritura: Veintitres, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 0, Ubicación: Apartamento Exterior , Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Los acabados del apartamentos son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapados 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	CALLE 103 CON CARRERA 68 A GIRARDOT MEDELLIN	2	\$290,000,000	0.90	\$261,000,000	0	\$	0	\$	\$4,660,714.29	3016854722
2	CALLE 104 CARRERA 74 PEDREGAL MEDELLIN	2	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	0	\$	0	\$	\$4,140,000.00	3016640247
3	CALLE 108 CARRERA 78 FLORENCIA MEDELLIN	3	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	0	\$	0	\$	\$4,021,276.60	3158356668
4	CALLE 113 CARRERA 75 FLORENCIA MEDELLIN	2	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	0	\$	0	\$	\$4,166,666.67	3003763765
Del inmueble		Piso 3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28	56	56	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$3,961,607.15
2	25	50	50	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,933,000.00
3	28	47	47	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,820,212.77
4	30	54	54	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,958,333.34
	32									
									PROMEDIO	\$3,918,288.32
									DESV. STANDAR	\$66,621.75
									COEF. VARIACION	1.70%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,984,910.06	TOTAL	\$130,864,446.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,851,666.57	TOTAL	\$126,488,730.08
VALOR TOTAL	\$128,676,577.92			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-girardot/192309130](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-girardot/192309130)[2.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1247362](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1247362)[3.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-florencia-2-habitaciones-5-banos/2895-M6102105?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2Fbarrio-florencia%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-florencia-2-habitaciones-5-banos/2895-M6102105?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2Fbarrio-florencia%2F)[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-florencia-medellin/191648536](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-florencia-medellin/191648536)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 68 # 102 - 47 INT. 0319 | Girardot | Medellín |
Antioquia

COORDENADAS (DD)

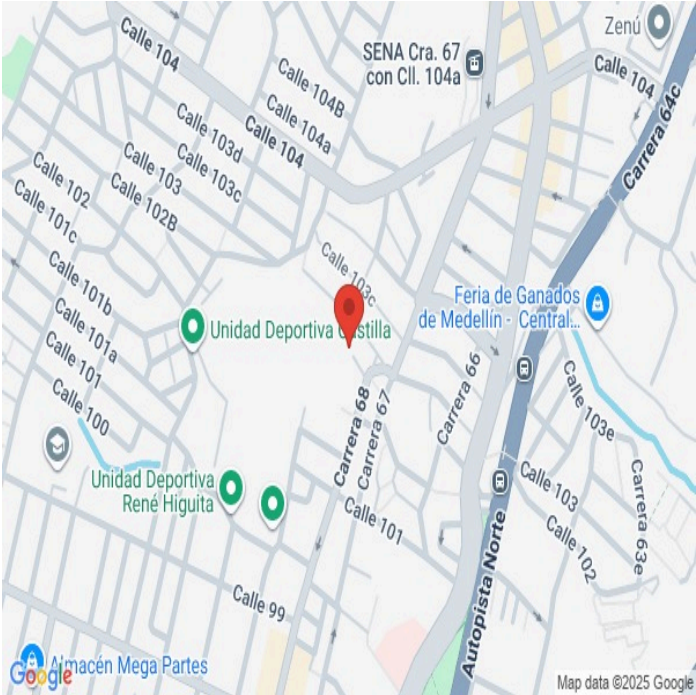
Latitud: 6.29830670339544

Longitud: -75.56980996249833

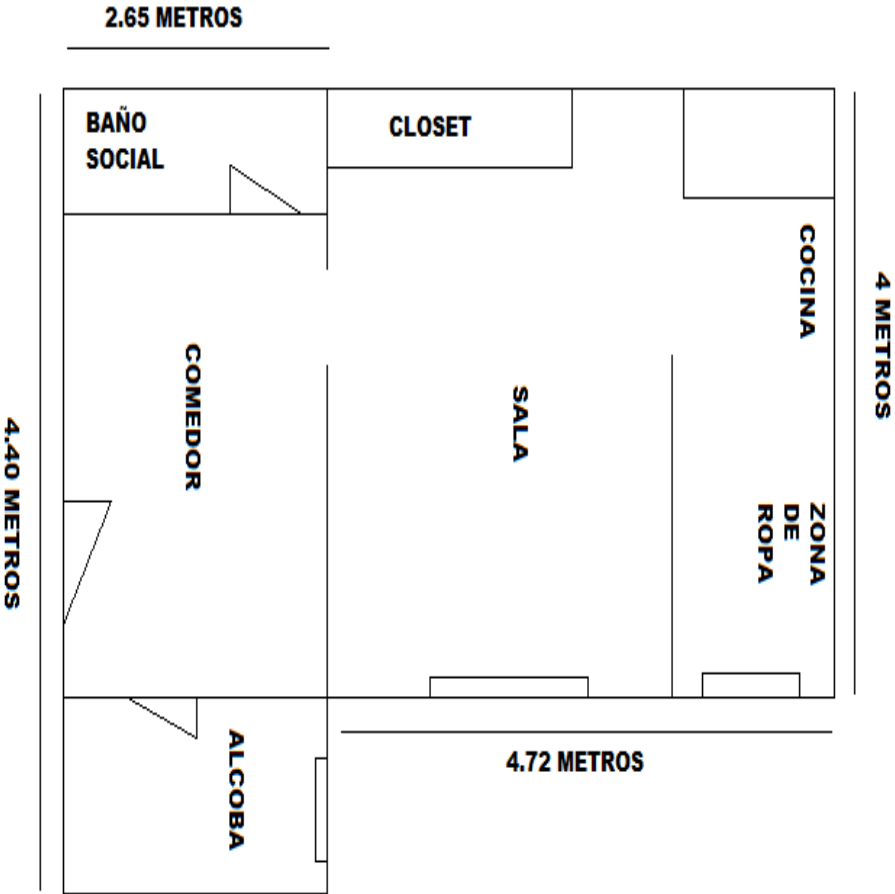
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 17′ 53.9052″

Longitud: 75° 34′ 11.316″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



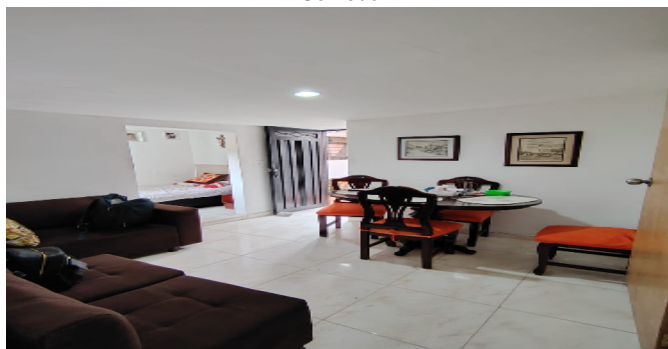
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS: General

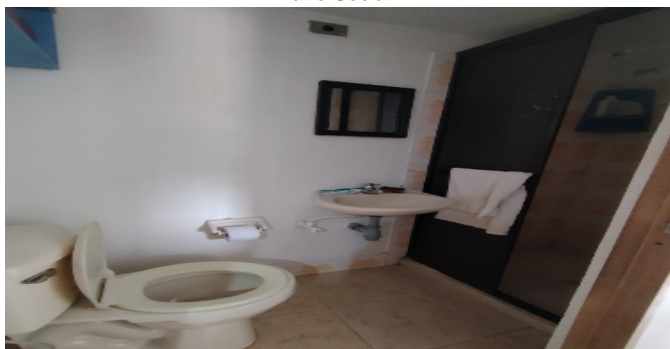
Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - 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**

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 LRLEAS-1004373041



PIN de Validación: b4840a12



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

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



PIN de Validación: b4840af2



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



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

b4840af2

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510276952123514351

Nro Matrícula: 01N-5159973

Pagina 1 TURNO: 2025-01N-1-239602

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 09:54:42 AM

"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: 19-03-1999 RADICACIÓN: 1999-8565 CON: ESCRITURA DE: 25-02-1999

CODIGO CATASTRAL: 050010102050900100019901030019 COD CATASTRAL ANT: 050010102050900100019901030019

NUPRE: AAB0079HRUB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 364 de fecha 25-02-99 en NOTARIA 23 de MEDELLIN TERCER PISO APTO. # 319 con area de 32.84 M2 con coeficiente de 19.27% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: ROSANA OSPINA DE GALEANO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: EL EDIFICIO POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA A ROCIO GALEANO OSPINA, SEGUN ESCRITURA 907 DEL 27 DE FEBRERO DE 1987, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1987 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-463750. * ADQUIRIO ROCIO GALEANO OSPINA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A JORGE ENRIQUE CARDONA SANCHEZ, SEGUN LA ESCRITURA 3748, DE 28 DE JULIO DE 1969, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1.PARES, SERIE A. TOMO 9. AL FOLIO 56, BAJO EL N. 3303, ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0123631, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO. MMP COMPLE6.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 68 #102-47 TERCER PISO APTO. # 319

2) CARRERA 68 # 102 - 47 INT. 0319 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 463750

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-02-1993 Radicación: 1993-01N-6-3528

Doc: ESCRITURA 199 DEL 27-01-1993 NOTARIA 8 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: OSPINA DE GALEANO ROSANA

X

A: URIBE CASTA/O JESUS ANTONIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-1999 Radicación: 1999-01N-6-8565



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

Certificado generado con el Pin No: 2510276952123514351

Nro Matrícula: 01N-5159973

Pagina 2 TURNO: 2025-01N-1-239602

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 09:54:42 AM

**"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 364 DEL 25-02-1999 NOTARIA 23 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: OSPINA DE GALEANO ROSANA

CC# 21983132 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-03-1999 Radicación: 1999-01N-6-8565

Doc: ESCRITURA 364 DEL 25-02-1999 NOTARIA 23 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA NRO. 199/93, NOTARIA 8 DE MEDELLIN, ANOTACION 01. ESTE Y OTROS.

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

DE: URIBE CASTAÑO JESUS ANTONIO

CC# 558404

A: OSPINA DE GALEANO ROSANA

CC# 21983132 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-1999 Radicación: 1999-01N-6-8565

Doc: ESCRITURA 364 DEL 25-02-1999 NOTARIA 23 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,737,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSPINA DE GALEANO ROSANA

CC# 21983132

A: GALEANO OSPINA HUMBERTO

CC# 70032622 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2009 Radicación: 2009-01N-6-41387

Doc: ESCRITURA 1129 DEL 30-07-2003 NOTARIA 16 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GALEANO OSPINA HUMBERTO

CC# 70032622

A: GALEANO TUBERQUIA KAREN DAYANA

CC# 1152704518 X \$ 1.100.000

A: GALEANO TUBERQUIA YASMIT ARIANA

CC# 1020427038 X \$ 4.000.000

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-01N-6-47817

Doc: ESCRITURA 494 DEL 10-03-2003 NOTARIA 23 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, ESTE Y OTROS

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

DE: URIBE CASTAÑO JESUS ANTONIO

CC# 558404

A: OSPINA DE GALEANO ROSANA

CC# 21983132

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-11-2016 Radicación: 2016-01N-6-59164

Doc: ESCRITURA 3023 DEL 15-11-2016 NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,100,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2510276952123514351

Nro Matrícula: 01N-5159973

Pagina 3 TURNO: 2025-01N-1-239602

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 09:54:42 AM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALEANO TUBERQUIA KAREN DAYANA

CC# 1152704518

DE: GALEANO TUBERQUIA YASMIT ARIANA

CC# 1020427038

A: RAMIREZ DE ISAZA MARIA FABIOLA

CC# 42978596 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-01N-6-53529

Doc: ESCRITURA 16678 DEL 13-11-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$47,750,718

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL TITULAR DEL INMUEBLE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL BIEN EN EL TERMINO DE 2 A/OS

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

DE: RAMIREZ DE ISAZA MARIA FABIOLA

CC# 42978596

A: ISAZA RAMIREZ HENRY ALBERTO

CC# 71372572 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-08-2022 Radicación: 2022-01N-6-40385

Doc: ESCRITURA 3247 DEL 11-08-2022 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ISAZA RAMIREZ HENRY ALBERTO

CC# 71372572

A: SANCHEZ DE BUSTAMANTE MARIA LUCILA

CC# 29308854 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-05-2023 Radicación: 2023-01N-6-21032

Doc: ESCRITURA 673 DEL 18-04-2023 NOTARIA VEINTICUATRO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ DE BUSTAMANTE MARIA LUCILA

CC# 29308854

A: CARDONA SERNA LUIS EMILIO

CC# 8259424 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-01N-3-1633

Fecha: 31-05-2023

ADICIONADO COMPRADOR. VALE. VESV

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: 2011-01N-3-2385

Fecha: 13-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2510276952123514351

Nro Matrícula: 01N-5159973

Pagina 4 TURNO: 2025-01N-1-239602

Impreso el 27 de Octubre de 2025 a las 09:54:42 AM

**"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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-01N-3-309

Fecha: 30-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-01N-1-239602

FECHA: 27-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

11 noviembre 2025

Hora

08:16 p.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Evaluo Medellin urbano

Número de operación

53105498651397178456810798494444404

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•9685

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe


0087263820



ARCHIVO: LRLEAS-1004373041
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1004373041
	Hash documento:	8c77b63cb9
	Fecha creación:	2025-11-21 13:52:08

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 520408	
Puntos: Email: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.32.152 2025-11-19 11:43:00	



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>

