



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	14/11/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección.</b>	CR 68 CL 102-47 INT 319		
<b>Barrio</b>	Girardot		
<b>Ciudad</b>	Medellín		
<b>Departamento</b>	Antioquia		
<b>Propietario</b>	Luis Emilio Cardona Serna		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JESUS MANUEL GONZALEZ CONSTANTE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Luis Emilio Cardona Serna** ubicado en la CR 68 CL 102-47 INT 319 Girardot, de la ciudad de Medellín.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$135,826,240 pesos m/cte (Ciento treinta y cinco millones ochocientos veintiséis mil doscientos cuarenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 319	32.84	M2	\$4,136,000.00	100.00%	\$135,826,240.00
TOTALES					100%	\$135,826,240

Valor en letras  
Ciento treinta y cinco millones ochocientos veintiséis mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

			Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0			Valor del avalúo en UVR	135,826,240.00
Proporcional	0	0			Valor asegurable	135,826,240
% valor proporcional		100			Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía						
Observación calificación						
Observación						

Código	LRLEAS-1004373041	Propósito	Leasing	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JESUS MANUEL GONZALEZ CONSTANTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1004373041	Teléfono	3113753273
Email	jesusm.gonzalez@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Luis Emilio Cardona Serna				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8259424	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CR 68 CL 102-47 INT 319				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Girardot	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la carrera 68 con calle 104</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> 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</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 3																																																		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>32.84</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>32.84</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>Sin información</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>32.84</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>32.84</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	32.84	AREA	M2	0	AREA PRIVADA	M2	32.84	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0				AREA LIBRE COMUN	M2	0				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.84	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.84	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	32.84	AREA	M2	0																																																
AREA PRIVADA	M2	32.84	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																																			
AREA LIBRE COMUN	M2	0																																																			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	32.84	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.84																																																
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																																																				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																																				
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.																																																				
Reglamentación urbanística:	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 48 DEL 2014. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones Complementarias.																																																				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
673	EscrituraDePropiedad	18/04/2023	Veinticuatro	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5159973	27/10/2025	0	: 050010102050900 100019901030019	Apartamento

Observación	Acorde al certificado de tradición suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.
-------------	---

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni deposito
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
------------------	-------------	-------------------	--------------	-------------------	-------

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	364	Fecha escritura	25/02/1999		
Notaria escritura	Veintitres	Ciudad escritura	Medellín		
Valor administración	0	Total unidades		Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio		Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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				



Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	adobe	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1993	Edad Inmueble	32	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

**Dirección:** CR 68 CL 102-47 INT 319 | Girardot | Medellín | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.29830670339544  
GEOGRAFICAS : 6° 17' 53.9052''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.56980996249833  
GEOGRAFICAS : 75° 34' 11.316''

#	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	0.95	\$275,500,000	0	\$	0	\$	\$4,919,642.86	3016854722
2	CALLE 104 CARRERA 74 PEDREGAL MEDELLIN	2	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$	0	\$	\$4,370,000.00	3016640247
3	CALLE 108 CARRERA 78 FLORENCIA MEDELLIN	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$4,244,680.85	3158356668
4	CALLE 113 CARRERA 75 FLORENCIA MEDELLIN	2	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$4,398,148.15	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	\$4,181,696.43
2	25	50	50	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$4,151,500.00
3	28	47	47	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$4,032,446.81
4	30	54	54	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$4,178,240.74
	32									
									PROMEDIO	\$4,135,971.00
									DESV. STANDAR	\$70,322.95
									COEF. VARIACION	1.70%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,206,293.95	TOTAL	\$138,134,693.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,065,648.04	TOTAL	\$133,515,881.66
VALOR TOTAL	\$135,826,240.00			

Observaciones:			
Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-girardot/192309130">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-girardot/192309130</a>	2- <a href="https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xlds=1247362">https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xlds=1247362</a>	3- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble-venta-apartamento-medellin-florencia-2-habitacione-s-5-banos/2895-M6102105?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2Fbarrio-florencia%2F">https://www.metrocuadrado.com/inmueble-venta-apartamento-medellin-florencia-2-habitacione-s-5-banos/2895-M6102105?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fmedellin%2Fbarrio-florencia%2F</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-florencia-medellin/191648536">https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-florencia-medellin/191648536</a>

Plano

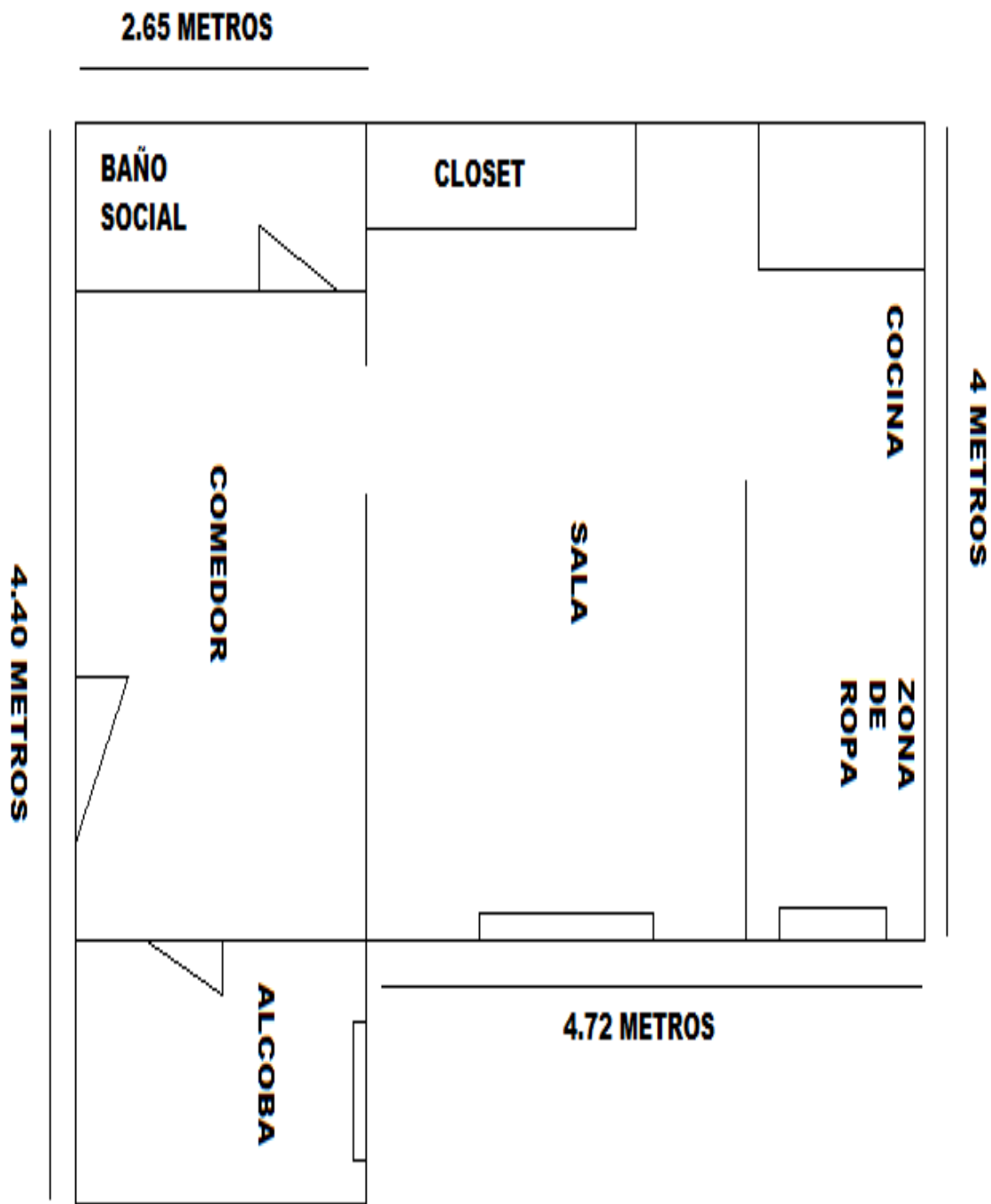




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ





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

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

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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 valorar 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



**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 cuenta 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.

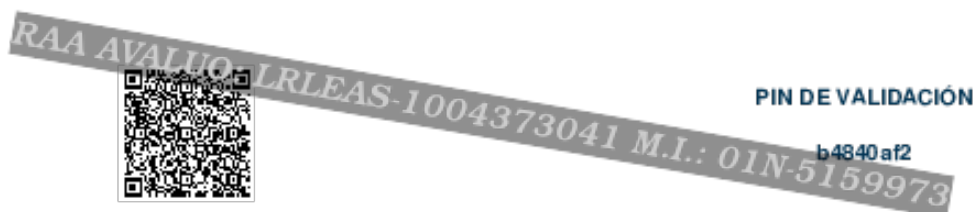


PIN de Validación: b4840af2



El(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores **ARAV** (antes ANAV).



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los 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

Radificación: 2023-01N-3-1633

Fecha: 31-05-2023

ADICIONADO COMPRADOR. VALE. VESV

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radificación: 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

Radificación: 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**