



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1042090566

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILDER HUMBERTO ALVAREZ LONDOÑO
NIT / C.C CLIENTE	1042090566
DIRECCIÓN	ALTOS DE NIQUIA MZ 6 AP 59-66 2. PISO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Altos de Niquia
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/06/2025
FECHA INFORME	25/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	43 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luz Marina Mejia Rosso
NUM.	2793 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Medellín
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	Antioquia
CATASTRAL	05088010007020023001290101002
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada
NOMBRE DEL CO	No aplica
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
COEFICIENTE DE	0
COPROPIEDAD	VRxM2

M. INMOB.	N°
01N-294838	Apartamento PISO 2

### OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Avenida 48A, Diagonal 59  
**Distribución del inmueble:** La propiedad cuenta con balcón, cocina semi integral, zona de ropas, sala, comedor, tres alcobas, un closet, baño social, 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.

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	unafaccion	No	il	No
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Portería	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
ZonaVerde	No	Tanque	No	tora	No
Aire	No	Shut	No	Cancha	No
		Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,687,260

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,687,260

### 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

*Diana Patricia Vasquez Moreno*

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
 Perito Actuante  
 C.C: 21429294 RAA: AV/AL-21429294  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-06-24 15:57:00

*[Firma]* Los Rosales  
 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
 NIT. 900.441.334-1

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA_ES CRITURA	M2	59.66

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA_ES CRITURA	M2	59.66	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22.497.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.66

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA		M2	59.66	AREA PRIVADA VALORADA		M2	59.66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

ALTOS DE NIQUIA MZ 6 AP 59-66 2. PISO | Altos de Niquia | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2372, fecha: 15/10/1982, Notaría: Primera y ciudad: Bello.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

<b>Asistencial</b>	Bueno	400-500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	300-400
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	100-200
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	300-400

### Amoblamiento Urbano

<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	Si

### Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>N° de Pisos</b>	2
<b>N° de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	57
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	adobe
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

<b>Estado de construcción</b>	Usada	<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Avance(En construcción)</b>	100	<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Estado de conservación</b>	Bueno	<b>Ancho Fachada</b>	6-9 metros
<b>N° de Pisos</b>	2	<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>N° de Sótanos</b>	0	<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Vida Util</b>	100 años	<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Vida Remanente</b>	57	<b>Año de Construcción</b>	1982

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		

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)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento segundo piso	59.66	M2	\$2,861,000.00	100.00%	\$170,687,260.00
TOTALES					100%	\$170,687,260
Valor en letras			Ciento setenta millones seiscientos ochenta y siete mil doscientos sesenta Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$170,687,260	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

**Entorno:** EL sector de Altos de Niquia 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: 2372, Fecha escritura: 15/10/1982, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en cerámica, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado sin cabina, 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	CARRERA 42 A DIAGONAL 65 ALTOS DE NIQUIA	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$2,656,779.66	3113154646
2	CARRERA 45 DIAGONAL 61 ALTOS DE NIQUIA	2	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$	0	\$	\$2,776,666.67	3206394784
3	CARRERA 43 DIAGONAL 62 ALTOS DE NIQUIA	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$2,694,029.85	604444 29 49
4	CARRERA 43 DIAGONAL 62 ALTOS DE NIQUIA	2	\$165,000,000	1	\$165,000,000	0	\$	0	\$	\$2,894,736.84	3213192492
Del inmueble		Piso 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,656,779.66
2	40	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,776,666.67
3	41	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,694,029.85
4	41	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,894,736.84
	43 años									
									PROMEDIO	\$2,755,553.26
									DESV. STANDAR	\$105,450.14
									COEF. VARIACION	3.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,861,003.40	TOTAL	\$170,687,462.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,650,103.11	TOTAL	\$158,105,151.56
VALOR TOTAL	\$170,687,260.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-altos-de-niquia-bello/7938606>

2.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1650434>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-niquia-bello/191508465>

4.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1450458>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

ALTOS DE NIQUIA MZ 6 AP 59-66 2. PISO | Altos de Niquia | Bello | Antioquia

COORDENADAS (DD)

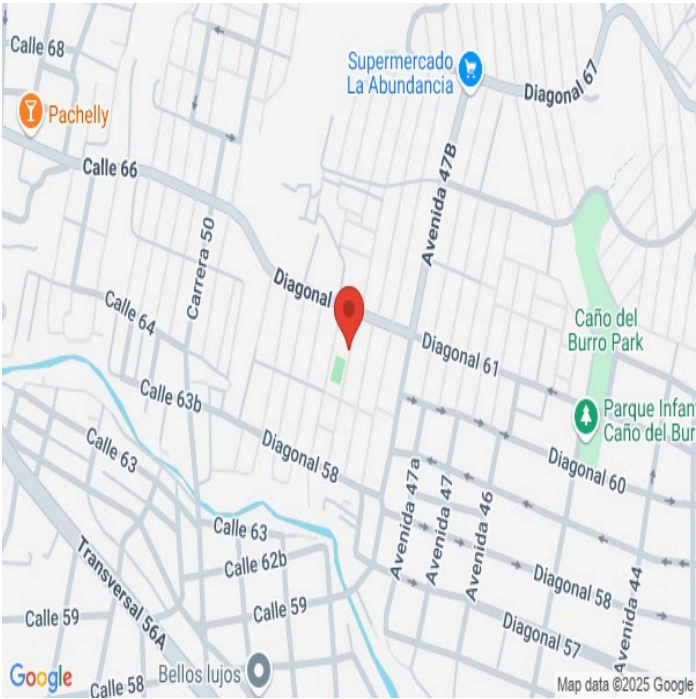
Latitud: 6.344482534790473

Longitud: -75.55654512937377

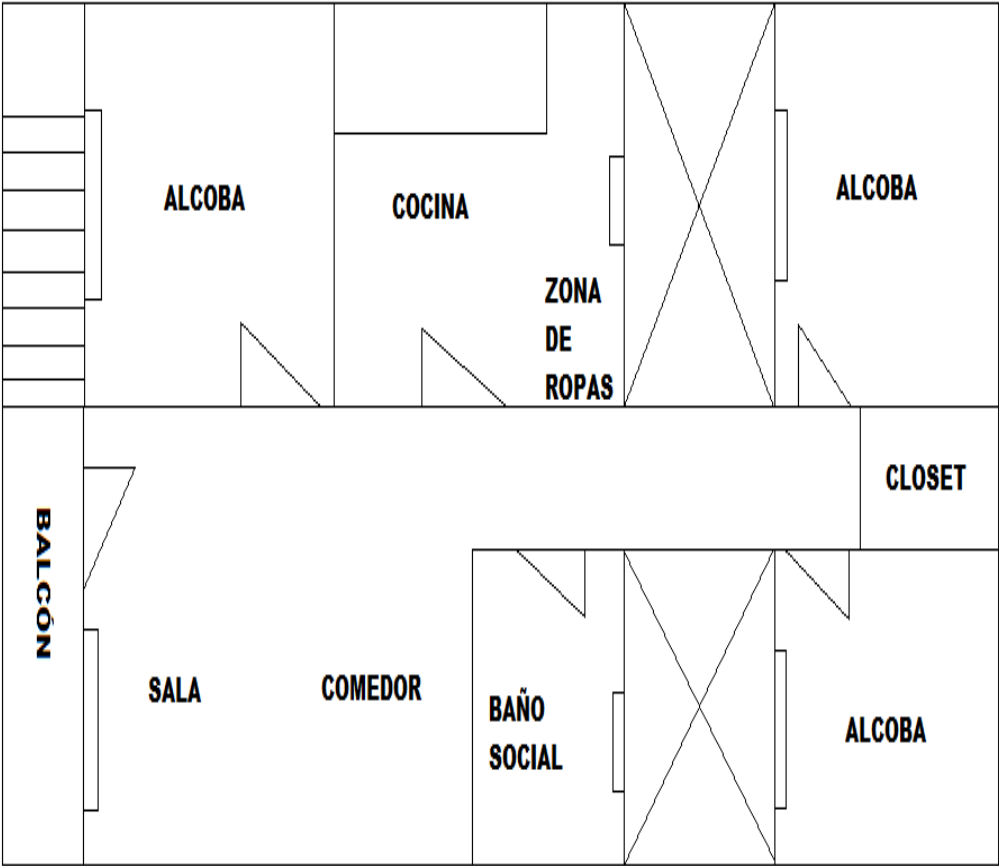
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 20´ 40.1388´´

Longitud: 75° 33´ 23.5614´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



## FOTOS: General

Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



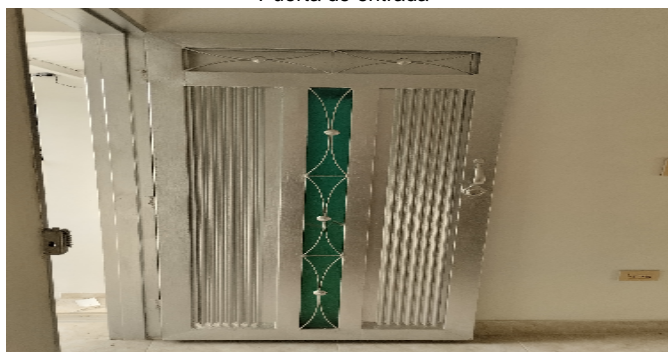
Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



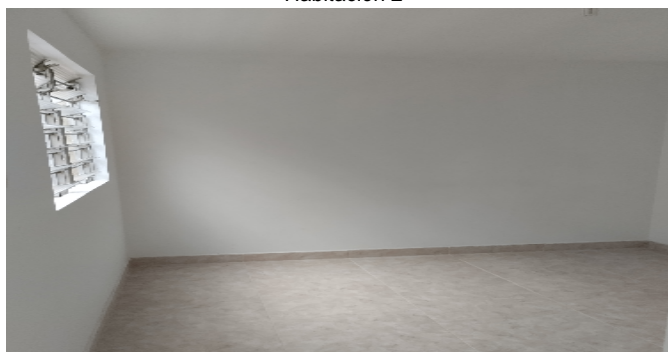
Balcón



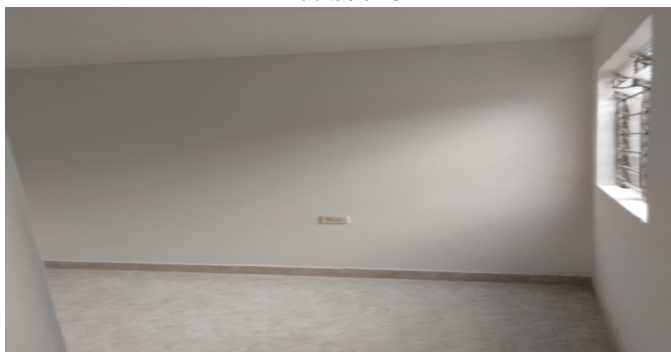
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet hab. 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## 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-1042090566



PIN de Validación: af33a46



<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.

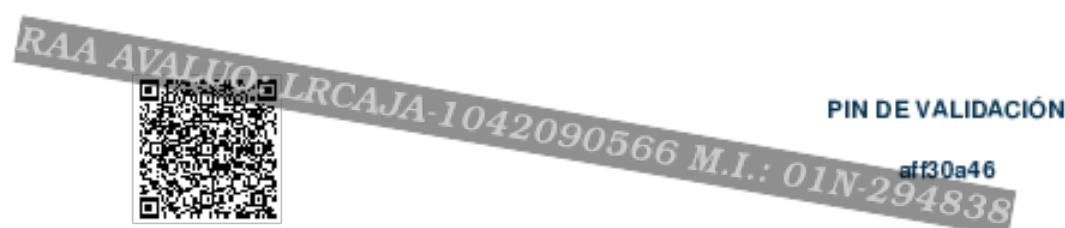


PIN de Validación: af30a46



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

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

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

**Certificado generado con el Pin No: 2506167474116145712**

**Nro Matrícula: 01N-294838**

Pagina 1 TURNO: 2025-136656

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 04:05:50 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-11-1982 RADICACIÓN: 1982-52174 CON: CERTIFICADO DE: 02-11-1982

CODIGO CATASTRAL: **AAX0009RXNCCOD** CATASTRAL ANT: 050880100070200230012901010002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**



**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO # 59-66, QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, BARRIO ALTOS DE NIQUIA #3, LOCALIZADO EN LA SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO, CON UN AREA CONSTRUIDA DE 59.66 MTS.2., UNA ALTURA DE 2.20 MTS. Y QUE LINDA: POR EL NORTE, CON LOS APARTAMENTOS #S. 59-64; Y 59-72 Y CON VACIO DEL EDIFICIO QUE DA AL PRIMER PISO; POR EL SUR, CON EL APARTAMENTO #59-60 Y CON VACIO DEL EDIFICIO QUE DA AL PRIMER PISO; POR EL ESTE, CON APARTAMENTOS #S. 59-64 Y 59-65 Y CON VACIO DEL EDIFICIO QUE DA AL PRIMER PISO; POR EL OESTE, CON FACHADA DEL EDIFICIO QUE DA A LA AVENIDA 48-A; POR EL NADIR, CON EL APARTAMENTO # 59-64; POR EL CENIT, CON TECHO DEL EDIFICIO. SEGUN LA ANOTACION 002 TIENE CASA DEH HABITACION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EL INMUEBLE OBJETO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A OBRAS DE INGENIERIA LTDA. (INGENIOBRAS), SEGUN ESCRITURA N. 1731 DE 8 DE JULIO DE 1981 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #001-0262088. -ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A LOS LINDEROS DEL INMUEBLE VENDIDO, SEGUN LA ESCRITURA N. 2505 DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 1981 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0262088. -POR LA MISMA ESCRITURA N. 2505 Y REGISTRADA EN EL MISMO FOLIO, SE HICIERON DECLARACIONES SOBRE RELOTEO ORIGINANDOSE ASI EL LOTE DEL CUAL SE HACE EL PRESENTE REGLAMENTO.-ADQUIRIO OBRAS DE INGENIERIA LTDA, "INGENIOBRAS", EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LA SOCIEDAD SEYMA LIMITADA, SEGUN ESCRITURA N. 1323 DE 2 DE JUNIO DE 1981 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE JULIO SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669.-ADQUIRIO SEYMA LTDA. DE ORIENTE Y CIA. S.C.A., POR COMPRA A INVERSIONES VELEZ POSADA & CIA. S. EN C., ALVARO VILLEGAS MORENO & CIA. S. EN C. Y DARIO SALAZAR C. Y CIA S. EN C., SEGUN ESCRITURA N. 2850 DE 10 DE JULIO DE 1980 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669. -ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA EN CUANTO A LOS LINDEROS DEL INMUEBLE, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 176 DE 10 DE AGOSTO DE 1980 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669.-ADQUIRIERON INVERSIONES VELEZ POSADA & CIA. S. EN C., ALVARO VILLEGAS MORENO & CIA. S. EN C. Y DARIO SALAZAR Y CIA. S EN C., ASI:A)POR ESCRITURA N. 2203 DE 30 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669, LA CIUDAD NIQUIA S.A. VENDIO A GONZALO VELEZ RESTREPO, DARIO SALAZAR CORTES Y ALVARO VILLEGAS MORENO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.-B)POR ESCRITURA N. 3293 DE 17 DE DICIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE MARZO DE 1980 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669, DARIO SALAZAR CORTES APORTO A LA SOCIEDAD DARIO SALAZAR C. Y CIA. S. EN C., SU DERECHO DE UNA TERCERA PARTE EN EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA;-C)POR ESCRITURA N. 3384 DE 21 DE DICIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE MARZO DE 1980 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669, ALVARO VILLEGAS MORENO & CIA. S. EN C. RECIBIO POR APOORTE DE ALVARO VILLEGAS MORENO UN DERECHO DE TERCERA PARTE EN EL MISMO INMUEBLE;-D)POR ESCRITURA N. 3323 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1980 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 001-0172669, GONZALO VELEZ RESTREPO APORTO A LA SOCIEDAD INVERSIONES VELEZ POSADA & CIA. S. EN C., SU DERECHO DE UNA TERCERA PARTE EN EL REFERIDO INMUEBLE.ADQUIRIO CIUDAD NIQUIA S.A, EN MAYOR EXTENSION, MEDIANTE TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO (1948).-



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506167474116145712**

**Nro Matrícula: 01N-294838**

Pagina 2 TURNO: 2025-136656

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 04:05:50 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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION ———URB. ALTOS DE NIQUIA MZ. 6 APTO. # 59-66 2. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 262551

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 29-10-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2372 del 15-10-1982 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL - REGLAMENTO

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-11-1984 Radicación: 8467821

Doc: ESCRITURA 2852 del 09-11-1984 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$958,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO**

X c.c.70.088.438

**A: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA**

X c.c.22.054.685

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-11-1984 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2852 del 09-11-1984 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO

X

DE: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA

X

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-11-1984 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2852 del 09-11-1984 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$862,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO

X

DE: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA

X

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506167474116145712**

**Nro Matrícula: 01N-294838**

Pagina 3 TURNO: 2025-136656

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 04:05:50 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-11-1984 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2852 del 09-11-1984 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO

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

DE: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO

X

DE: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-06-1994 Radicación: 9422128

Doc: ESCRITURA 1656 del 31-05-1994 NOTARIA 1. de BELLO

VALOR ACTO: \$862,200

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y CONDICION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO (741)

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE, ANTES I.C.T.

**A: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO**

**A: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 29-09-2010 Radicación: 2010-39997

Doc: ESCRITURA 2921 del 27-09-2010 NOTARIA 2 de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO

CC# 70088438 X

DE: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA

CC# 22054685 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-09-2010 Radicación: 2010-39997

Doc: ESCRITURA 2921 del 27-09-2010 NOTARIA 2 de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$3,750,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ZULUAGA DE PE/A CLEMENTINA

CC# 22054685

**A: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO**

CC# 70088438 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 15-08-2023 Radicación: 2023-33255

Doc: ESCRITURA 2793 del 29-06-2023 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506167474116145712**

**Nro Matrícula: 01N-294838**

Pagina 4 TURNO: 2025-136656

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 04:05:50 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: PE/A ZULUAGA OSCAR RUBELIO**

**CC# 70088438**

**A: MEJIA ROSSO LUZ MARINA**

**CC# 42877944 X CONYUGE**

**SOBREVIVIENTE**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación: C2011-810      Fecha: 15-04-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación:      Fecha: 23-01-2021  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 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: 2025-136656**

**FECHA: 16-06-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**PILAR ALEJANDRA FLOREZ MEJIA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo

Nombre del pagador: Wilder Alvarez londoño

Identificación: 1042090566

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1564050613

Cód. del pedido: 1180

Id pago: 3286

Ticket: 1433401180

Fecha de pago: 18/06/2025 03:16:03.0

---

Imprimir


GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1042090566
	Hash documento:	04581b4376
	Fecha creación:	2025-06-25 09:27:03

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p><b>Perito actuante:</b>  <b>DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO</b> Documento: 21429294 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 846411</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.32.199   2025-06-24 15:57:00</p>	



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>

