



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022094216

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEISON ALONSO SERNA VELEZ			FECHA VISITA	12/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1022094216			FECHA INFORME	17/09/2025
DIRECCIÓN	AVENIDA 39B 6297 SEGUNDO PISO APARTAMENTO201 EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	32
BARRIO	Altos de Niquia			REMODELADO	
CIUDAD	Bello			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO				
IDENTIFICACIÓN	21429294				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Francisco Luis Ramírez Morales				
NUM. ESCRITURA	278 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	20/02/2004
CIUDAD ESCRITURA	Bello		DEPTO		Antioquia
CEDULA CATASTRAL	AAX0009UPAA				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	32,65%				

M. INMOB.	Nº
01N-5056103	SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201)

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Avenida 39 B, Diagonal 62.  
**Distribución del inmueble:** Apartamento segundo piso cuenta con cocina integral, sala comedor, zona de ropa, balcón, estudio, dos alcobas.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## 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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 162,072,753

VALOR ASEGURABLE \$ COP 162,072,753

## 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  
Perito Actuante  
C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-16 20:32:00



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 033 de 2009 septiembre 03 Bello

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.79	AVALUO	PESOS	125454000
AREA PRIVADA	M2	59.79	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.79

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL | Altos de Niquia | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 278, fecha: 20/02/2004, Notaría: 2 y ciudad: Bello.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento segundo piso 201	59.79	M2	\$2,710,700.00	100.00%	\$162,072,753.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$162,072,753</b>
Valor en letras	Ciento sesenta y dos millones setenta y dos mil setecientos cincuenta y tres Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$162,072,753**

**OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato

**SALVEDADES**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 009. Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 8.

**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: 278, Fecha escritura: 20/02/2004, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno NOTA: La zona de ropa es la ventana que da al vacío del patio del primer piso.

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en baldosa, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DIAGONAL 62 AVENIDA 42 ALTOS DE NIQUIA	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$2,820,312.50	3007149009
2	DIAGONAL 65 AVENIDA 46A ALTOS DE NIQUIA	1	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$	0	\$	\$2,537,313.43	3143511504
3	DIAGONAL 61 AVENIDA 47B ALTOS DE NIQUIA	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$2,714,285.71	604 2044556
4	DIAGONAL 62 AVENIDA 42 ALTOS DE NIQUIA	1	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$2,770,833.33	3158356668
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,820,312.50
2	32	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,537,313.43
3	30	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
4	32	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,770,833.33
	<b>32</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,710,686.24</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$123,432.41</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.55%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,834,118.65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$169,451,954.01</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,587,253.84</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$154,691,906.87</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$162,072,753.00</b>		

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraliz.com.co/casa-en-venta-en-niquia-bello/192651871>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bello-altos-de-niquia-3-habitaciones-1-banos/12782-M483587>3-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1588507341-casa-bifamiliar-en-altos-de-niquia--JM#polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=stack&position=1&type=item&tracking\\_id=9f7a8612-ca24-4b6e-ad18-7ea9d5cb0a51](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1588507341-casa-bifamiliar-en-altos-de-niquia--JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=stack&position=1&type=item&tracking_id=9f7a8612-ca24-4b6e-ad18-7ea9d5cb0a51)4-<https://www.fincaraliz.com.co/venta/casas/altos-de-niquia/bello>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201),  
 EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL | Altos  
 de Niquia | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

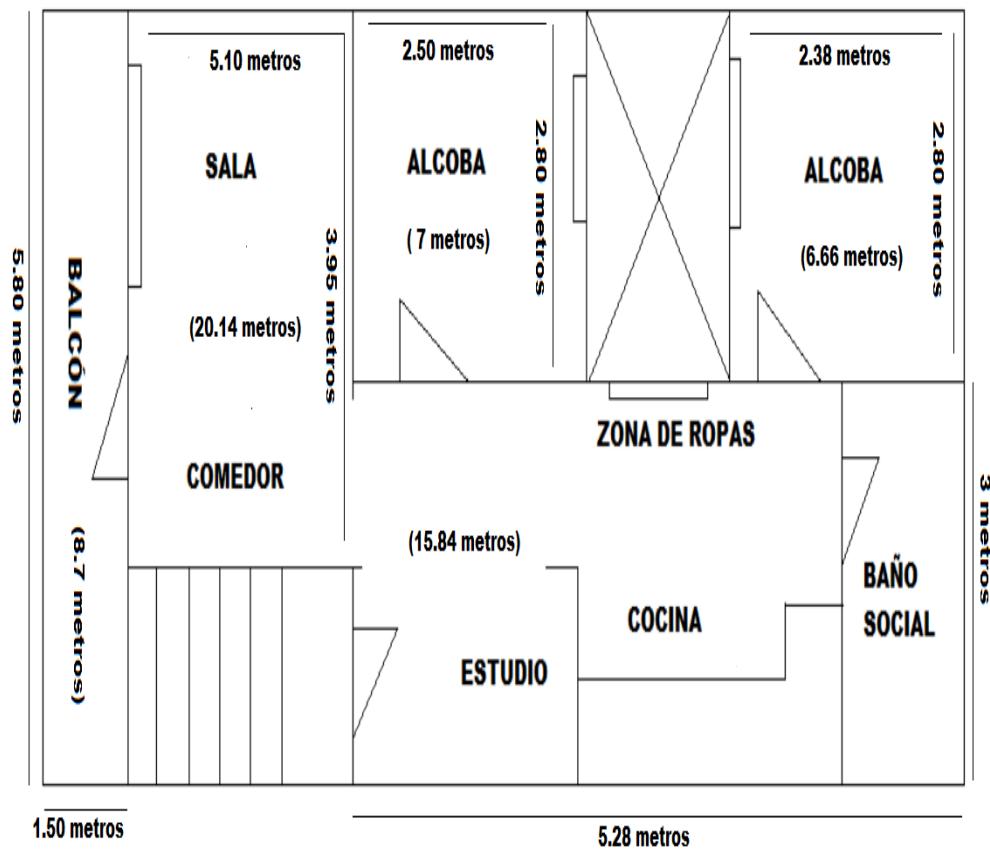
**Latitud:** 6.3454580

**Longitud:** -75.5466730

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 20' 43.6482''

**Longitud:** 75° 32' 48.0222''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS: General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Habitación 1



Habitación 2



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 --- **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.

## 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 valuador 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 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 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 sufren 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 él 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-1022094216**



PIN de Validación: ac120a16



<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 evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra Avaluador 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 Evaluador 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: acf20a16



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al dia 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 veinticinco (25) días del mes de Agosto 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: 2509083221120698104**

**Nro Matrícula: 01N-5056103**

Página 2 TURNO: 2025-203675

Impreso el 8 de Septiembre de 2025 a las 11:28:22 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

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

DE: ALVAREZ DE RAMIREZ ELVIA ROSA

X

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

CC# 8392314

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1992 Radicación: 1992-34492**

Doc: ESCRITURA 4565 del 05-10-1992 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA #4657 EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DE UN PROPIETARIO

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

DE: ALVAREZ DE RAMIREZ ELVIA ROSA

X

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

CC# 8392314

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1993 Radicación: 1993-25498**

Doc: ESCRITURA 1517 del 30-06-1993 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,348,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: ALVAREZ DE RAMIREZ ELVIA ROSA

CC# 8392314

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

X

**A: GILDARDO MARTINEZ DARIO ALONSO**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-1993 Radicación: 1993-25498**

Doc: ESCRITURA 1517 del 30-06-1993 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: ALVAREZ RAMIREZ ELVIA ROSA

CC# 8392314

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

X

**A: GIRALDO MARTINEZ DARIO ALONSO**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-07-1993 Radicación: 1993-25498**

Doc: ESCRITURA 1517 del 30-06-1993 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GIRALDO MARTINEZ DARIO ALONSO

X

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-05-2003 Radicación: 2003-17220**

Doc: ESCRITURA 596 del 08-05-2003 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 5



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509083221120698104**

**Nro Matrícula: 01N-5056103**

Página 3 TURNO: 2025-203675

Impreso el 8 de Septiembre de 2025 a las 11:28:22 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: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

NIT.890.913.341-4

A: GIRALDO MARTINEZ DARIO ALONSO

C.C.8.409.946

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-02-2004 Radicación: 2004-6730

Doc: ESCRITURA 278 del 20-02-2004 NOTARIA 2 de BELLO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR

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

DE: GIRALDO MARTINEZ DARIO ALONSO

CC.8.409.946

A: RAMIREZ MORALES FRANCISCO LUIS

CC# 71171617 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-02-2004 Radicación: 2004-6730

Doc: ESCRITURA 278 del 20-02-2004 NOTARIA 2 de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR ESTA VIVIENDA, EN EL TERMINO DE 2 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA.

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

DE: RAMIREZ MORALES FRANCISCO LUIS

CC# 71171617 X

A: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-02-2004 Radicación: 2004-6730

Doc: ESCRITURA 278 del 20-02-2004 NOTARIA 2 de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: RAMIREZ MORALES FRANCISCO LUIS

CC# 71171617 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 13-04-2004 Radicación: 2004-13899

Doc: CERTIFICADO 051 del 23-02-2004 NOTARIA 2 de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LAS ANOTACIONES 7, 8 Y 9 EN CUANTO EL NUMERO CORRECTO DE LA ESCRITURA ES 277 DEL 20-02-2004

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

DE: NOTARIA 2 DE BELLO

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 10-07-2023 Radicación: 2023-27664

Doc: ESCRITURA 3957 del 08-06-2023 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2509083221120698104

Nro Matrícula: 01N-5056103

Pagina 4 TURNO: 2025-203675

Impreso el 8 de Septiembre de 2025 a las 11:28:22 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

CONTENIDO EN LA ESCRITURA 4657 DEL 23/12/1991 DE LA NOTARIA DE BELLO, EN CUANTO A QUE VARIA AREA 59,79M2 CONSTRUIDA; AREA LIBRE:0 M2,AREA TOTAL:59,79M2, LINDEROS POR EL CENIT, COEFICIENTE 32.65%, NOMENCLATURA HOY APARTAMENTO 201 Y SE LE ASIGNA NOMBRE AL EDIFICIO "EDIFICIO "LOPERA RAMIREZ" PROPIEDAD HORIZONTAL."

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

DE: EDIFICIO "LOPERA RAMIREZ" PROPIEDAD HORIZONTAL.

NIT# 9016590774

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

#### **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: 2025-203675 FECHA: 08-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

# GEORGE ZABAleta TIQUE

## REGISTRADOR PRINCIPAL

**BBVA**

Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

9 septiembre 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300,000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

-2757

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

13825172234858815822785924962132366

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1022094216

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1022094216
	<b>Hash documento:</b>	3ddde3d5c4
	<b>Fecha creación:</b>	2025-09-17 13:42:01

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 259895	
<p><b>Puntos:</b> Email: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.32.75   2025-09-16 20:32:00</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>

