



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL		
Barrio	Altos de Niquia		
Ciudad	Bello		
Departamento	Antioquia		
Propietario	Francisco Luis Ramirez Morales		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: YEISON SERNA VELEZ

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 **Francisco Luis Ramirez Morales** ubicado en la AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL Altos de Niquia, de la ciudad de Bello.

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 \$192,730,770 pesos m/cte (Ciento noventa y dos millones setecientos treinta mil setecientos setenta).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento segundo piso 201	71.10	M2	\$2,710,700.00	100.00%	\$192,730,770.00
TOTALES					100%	\$192,730,770

Valor en letras
Ciento noventa y dos millones setecientos treinta mil setecientos setenta Pesos Colombianos

Perito actuante



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-15 20:06:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	192,730,770.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	192,730,770
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1022094216	Propósito	Modelo 8-14	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	YEISON SERNA VELEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1022094216	Teléfono	3103941132
Email	thayear0226@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Francisco Luis Ramirez Morales				
Tipo identificación	C.C.	Documento	71171617	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL				
Conjunto	EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Altos de Niquia	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Por la Avenida 39 B, Diagonal 62.</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento segundo piso cuenta con cocina integral, sala comedor, zona de ropas, balcón, estudio, dos alcobas.</p> <p>Características adicionales: 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 2																										
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 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>71.10</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>71.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	71.10	AREA PRIVADA	M2	71.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>125454000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	125454000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	71.10																											
AREA PRIVADA	M2	71.10																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	125454000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>71.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.10	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>71.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	71.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.10																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	71.10																											
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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 033 de 2009 septiembre 03 Bello																												

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
278	EscrituraDePropiedad	20/02/2004	2	Bello
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5056103	08/09/2025	0	AAX0009UPAA	Apartamento
Observación	NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 009.			

Observación	No cuenta con garaje, cuarto útil
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
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:	<p>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.</p> <p>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

Escritura de Propiedad Horizontal	278		Fecha escritura	20/02/2004	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Bello	
Valor administración	0	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	3	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	No	Gimnasio	No

		eyectora			
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: 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				

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	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1993	Edad Inmueble	32 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	No suministrada				
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	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno NOTA: La zona de ropas es la ventana que da al vacio del patio del primer piso.				

	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 baldosa, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baño enchapado y cabinado, En aparente estado de conservación.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.3454580

GEOGRAFICAS : 6° 20' 43.6482''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5466730

GEOGRAFICAS : 75° 32' 48.0222''

#	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
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	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
	32 años									
									PROMEDIO	\$2,710,686.24
									DESV. STANDAR	\$123,432.41
									COEF. VARIACION	4.55%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$2,834,118.65	TOTAL	\$201,505,835.93
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$2,587,253.84	TOTAL	\$183,953,747.76
VALOR TOTAL	\$192,730,770.00			

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- https://www.fincaraiz.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-M4835587	3- https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1588507341-casa-bitamiliar-en-altos-de-niquia-_JM#p:plycard_cliente=search:nordic&search_layout=stack&position=1&type=item&tracking_id=9f7a8612-ca24-4b6e-ad18-7ea9d5c80a51	4- https://www.fincaraiz.com.co/venta/casas/altos-de-niquia/bello	

Plano

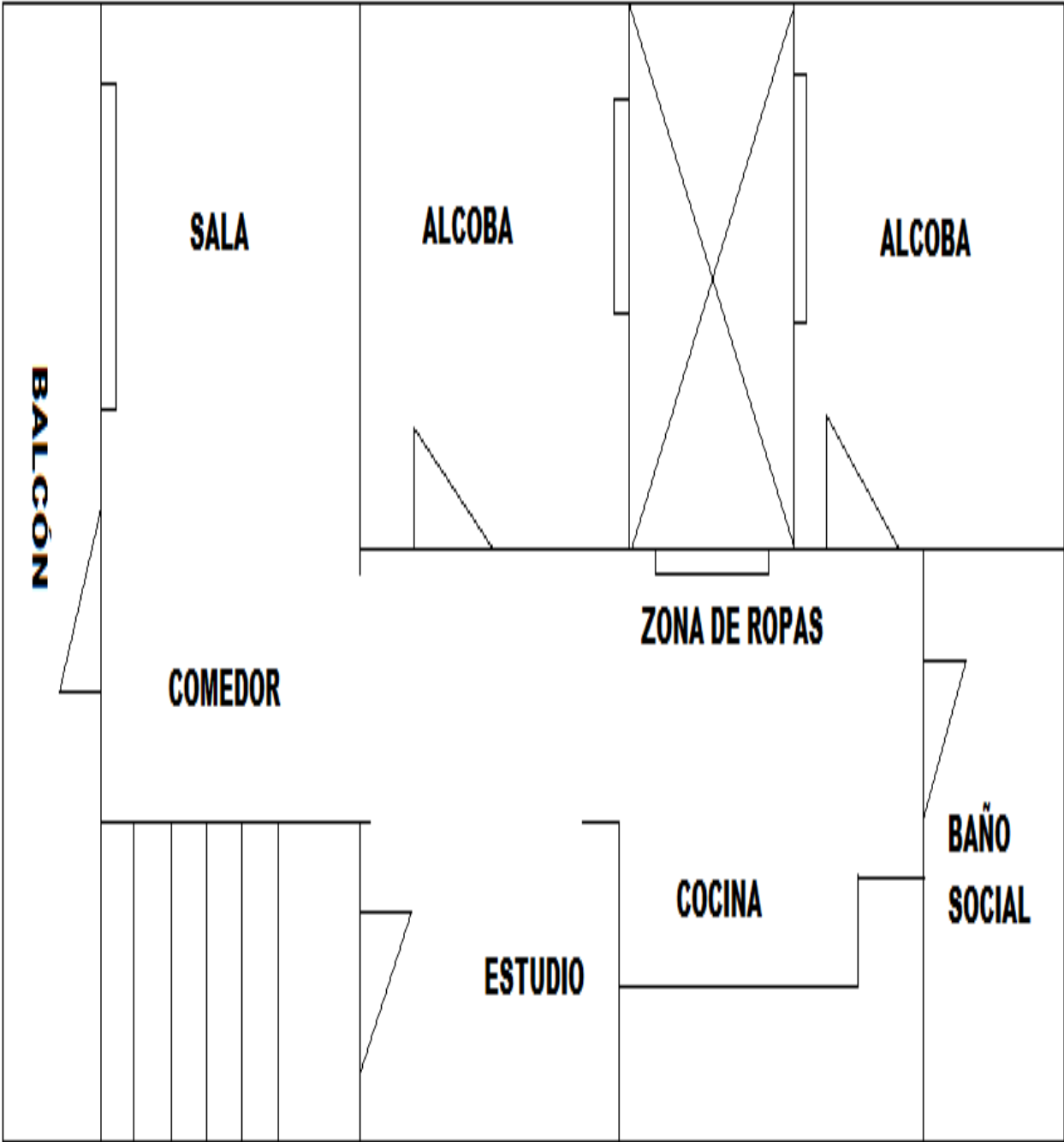


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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 LRCAJA-1022094216



PIN de Validación: ac120a16



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.

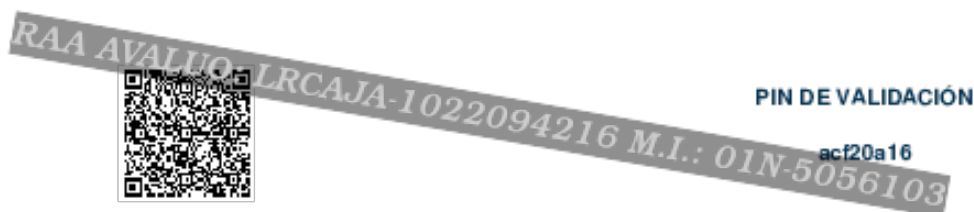


PIN de Validación: acf20a16



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 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

Pagina 1 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

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

FECHA APERTURA: 16-10-1992 RADICACIÓN: 1992-34493 CON: DOCUMENTO DE: 23-12-1991

CODIGO CATASTRAL: **AAX0009UPA**COD CATASTRAL ANT: 050880100070300030040901010002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 4651 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1991, NOTARIA DE BELLO. INMUEBLE SITUADO EN LA URBANIZACION ALTOS DE NIQUIA DEL MUNICIPIO DE BELLO ANOTACION 001. AREA CONSTRUIDA DE: 71,10 MTS.2 POR REFORMA ESCRITURA NO. 3957 DEL 08/06/2023 DE LA NOTARIA 19 DE MEDELLIN. VARIA: AREA 59,79M2 CONSTRUIDA; AREA LIBRE:0 M2,AREA TOTAL:59,79M2, COEFICIENTE 32,65% Y EL LINDERO CENIT (APARTAMENTO 301).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON ELVIA ROSAL ALVAREZ DE RAMIREZ Y GILDARDO RAMIREZ OROZCO, EL INMUEBLE QUE SE SOMETE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, POR COMPRA AL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1456 DE 27 DE JULIO DE 1979 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1979, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0192702.- ADQUIRIO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CIUDAD NIQUIA S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2058 DE 22 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 1978, EN EL FOLIO DE MATRICULA N. 001-0192702. PARAGRAFO: POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2072 DE 16 DE OCTUBRE DE 1978, DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1978, EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, FORMULO DECLARACIONES DE LOTE DE UN PREDIO MAYOR, DANDO ORIGEN EN OTROS LOTE CON MATRICULA N. 001-0192702, DEL CUAL ES PARTE EL BIEN A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ESTUDIO. ADQUIRIO LA SOCIEDAD NIQUIA S.A., EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE QUE LE HIZO JOAQUIN JARAMILLO SIERRA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4177 DE 10 DE MAYO DE 1948, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1948, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, O SEA QUE ADQUIRIO EN VIRTUD DE TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE EL PRESENTE CERTIFICADO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO "LOPERA RAMIREZ" PROPIEDAD HORIZONTAL.

1) AVENIDA 39B 62-97 . 2. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 192702

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1992 Radicación: 1992-34493

Doc: ESCRITURA 4657 del 23-12-1991 NOTARIA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION REGLAMENTO 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 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 COMPRAVENTA

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

DE: ALVAREZ DE RAMIREZ ELVIA ROSA

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

CC# 8392314

A: GILDARDO MARTINEZ DARIO ALONSO

X

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

DE: RAMIREZ OROZCO GILDARDO

CC# 8392314

A: GIRALDO MARTINEZ DARIO ALONSO

X

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

Pagina 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 PROMOTRA 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

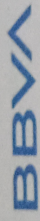
TURNO: 2025-203675

FECHA: 08-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABALETA TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL



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