



QR validez del avalúo



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



|                         |                                                                                                |                        |            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |                                                                                                | <b>Fecha de visita</b> | 20/09/2025 |
| <b>Dirigido a</b>       | VISITA 2                                                                                       |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | Altos de Niquia                                                                                |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Bello                                                                                          |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Antioquia                                                                                      |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | Francisco Luis Ramirez Morales                                                                 |                        |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**VISITA 2**

Avalúo solicitado por: YEISON ALFONSO 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 \$162,072,753 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones setenta y dos mil setecientos cincuenta y tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción                  | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total      |
|--------------|------------------------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Apartamento segundo piso 201 | 59.79 | M2     | \$2,710,700.00 | 100.00% | \$162,072,753.00 |
| TOTALES      |                              |       |        |                | 100%    | \$162,072,753    |

Valor en letras  
Ciento sesenta y dos millones setenta y dos mil setecientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-21 19:37:00

C.C:  
Visador

| VALORES/TIPO DE AREA     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2,710,700    | Valor del avalúo en UVR          | 162,072,753.00 |
| Proporcional             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 162,072,753  | Valor asegurable                 | 162,072,753    |
| % valor proporcional     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    | No Favorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                  |                |
| Observación calificación | SE ENVIA PARA VISITA 2, Y PAGO PERITO---El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En el momento de la visita falta la nomenclatura del apartamento en su puerta de entrada (201). PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento de 100 mil pesos, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                                  |                |
| Observación              | <p><b>Jurídica: NOTA:</b> Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 009. Especificación: prohibición de transferencia, anotación 8.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> 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</p> |              |                                  |                |

**Dependencia:** 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 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.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                |                      |                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-10220<br>94216-V2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                    | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | VISITA 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Documento</b>     | 111111                         | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | YEISON ALFONSO SERNA VELEZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Documento</b>     | 1022094216                     | <b>Teléfono</b>      | 3103941132      |
| <b>Email</b>                                | thayeal0226@outlook.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                                |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | Francisco Luis Ramirez Morales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Documento</b>     | 71171617                       | <b>Ocupante</b>      | Arrendatario    |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | AVENIDA 39B #62-97 SEGUNDO PISO APARTAMENTO(201), EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                                |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | EDIFICIO LOPERA RAMIREZ PROPIEDAD HORIZONTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |                                |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Bello                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Departamento</b>  | Antioquia                      | <b>Estrato</b>       | 2               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Barrio</b>        | Altos de Niquia                | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Tipo subsidio</b> | VIS vivienda de interes Social | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <b>Al inmueble se llega así:</b> Por la Avenida 39 B, Diagonal 62.<br><b>Distribución del inmueble:</b> Apartamento segundo piso cuenta con cocina integral, sala comedor, zona de ropas, balcón, estudio, dos alcobas.<br><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. |                      |                                |                      |                 |

| 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.79</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>125454000</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>59.79</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                       |                   |           | ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA PRIVADA        | M2 | 59.79 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 125454000 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 59.79 |  |  |  |
| ÁREAS JURÍDICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         | ÁREAS CATASTRAL       | UND               | VALOR     |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| AREA PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 59.79         | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS             | 125454000 |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| AREA CONSTRUIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 59.79         |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>59</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.79</td></tr></table>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                       |                   |           | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 59    | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 59.79     |                 |    |       |  |  |  |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         | ÁREAS VALORADAS       | UND               | VALOR     |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| AREA PRIVADA MEDIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 59            | AREA PRIVADA VALORADA | M2                | 59.79     |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| Perspectivas de valoración                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinímica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoraciín medias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| Actualidad edificadora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | No se observí actividad edificadora en su entorno inmediato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| Comportamien to 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                       |                   |           |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |       |                       |       |           |                 |    |       |  |  |  |
| Reglamentació n urbanística:                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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                                                                                                                                                                             | 32,65%      | AAX0009UPAA      | SEGUNDO PISO A PARTAMENTO(201 ) |
| Observación    | NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:<br>Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 009.<br>Especificación: prohibición de transferencia, anotación 8. |             |                  |                                 |

|             |                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observación | El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                   | AMOBAMIENTO 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:      | 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.<br>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. |                           |                            |              |              |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 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 eyectora   | No | Gimnasio        | No |
| Bicicletero        | No                                                                                                                                                                                                                                                                | Garaje visitante | No | Golfito         | No |
| Calefacción        | No                                                                                                                                                                                                                                                                | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas           | No                                                                                                                                                                                                                                                                | Ascensores       | No | #Ascensores     | 0  |
| #Sotanos           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |    |                 |    |
| Observación        | Escritura: 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                            | 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<br>NOTA: La zona de ropas es la ventana que da al vacío 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 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. |         |        |        |        |        |        |             |

**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''

Plano

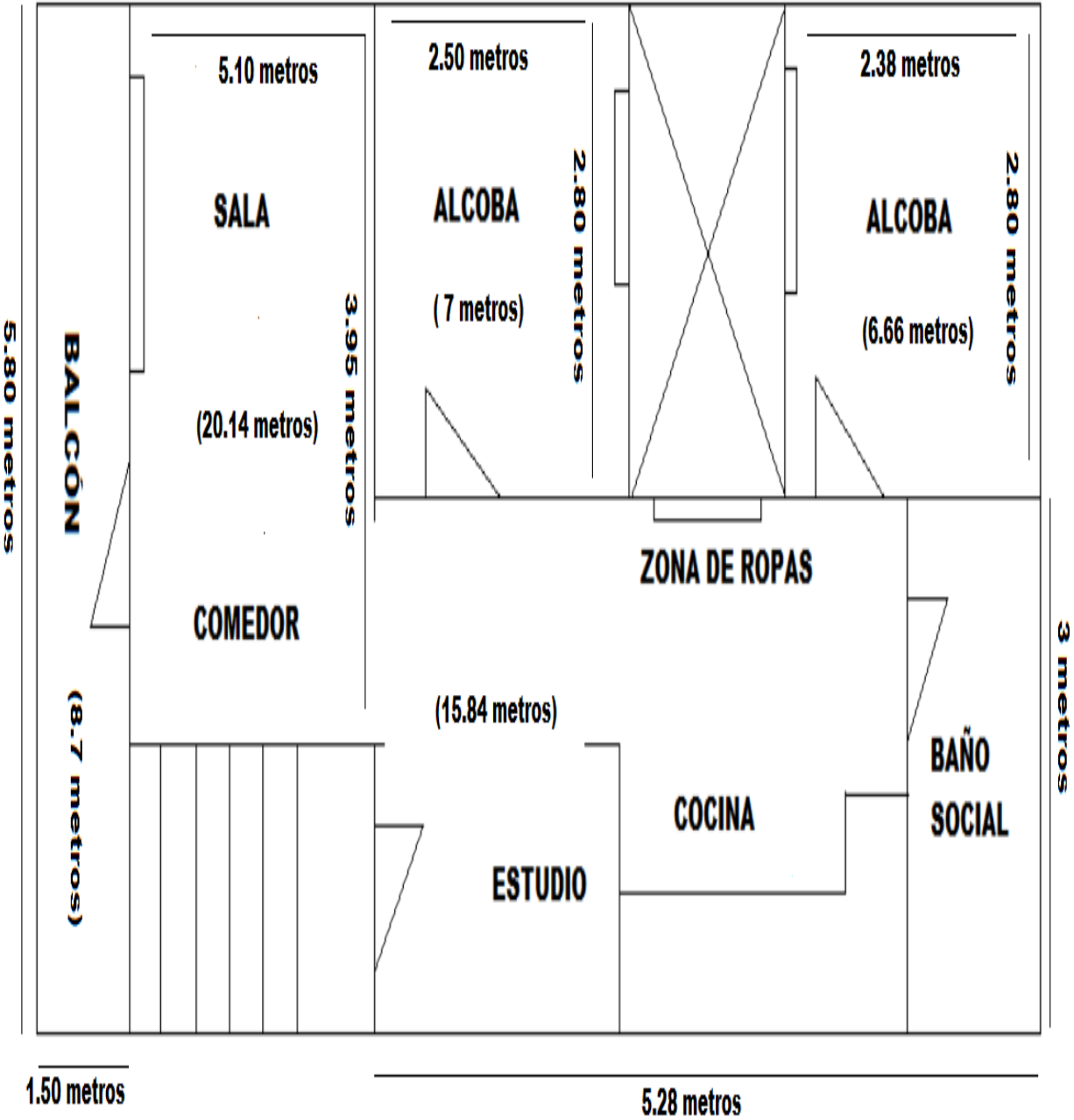


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



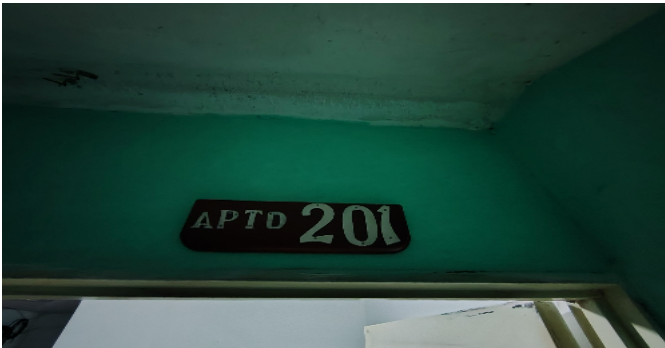
Nomenclatura



Nomenclatura



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 --- **Etapas:** 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-V2**



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 APOORTE 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

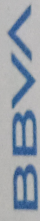
**TURNO: 2025-203675**

**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