



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1013607135

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDINSON ÁLVAREZ AYALA
NIT / C.C CLIENTE	1013607135
DIRECCIÓN	TRANSVERSAL 38 AA 59A-231 CONJ. RES. URBANIZACION PUERTO ALEGRE P.H. APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5 ETAPA 5
SECTOR	Urbano
BARRIO	Hospital mental
CIUDAD	Bello
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/12/2025
FECHA INFORME	13/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIO HERNAN MUÑOZ TORRES			
NUM. ESCRITURA	3343 Escritura De #NOTARIA	Propiedad	Quince	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Medellín	DEPTO	Antioquia	23/03/2019
CEDULA CATASTRAL	050880100030900010051906040632			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION PUERTO ALEGRE P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	160000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.083%			

M. INMOB.	N°
01N-5464169	APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5 ETAPA 5

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la transversal 38 AA con la carrera 59 A  
 Distribución del inmueble: El apartamento cuenta con sala comedor, balcón, cocina semi integral, zona de ropa, estudio, tres alcobas con closet, baño social, baño privado

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	Si	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	Si

VALOR COMERCIAL \$ COP 234,752,766

VALOR ASEGURABLE \$ COP 234,752,766

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 10. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 12.

## NOMBRES Y FIRMAS

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
 Perito Actuante  
 C.C: 21429294 RAA: AVAL-21429294  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-12-12 09:11:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	176
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.69	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	48.19	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.19	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	48.19

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

TRANSVERSAL 38 AA 59A-231 CONJ. RES.URBANIZACION PUERTO ALEGRE.P.H. APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5 ETAPA 5 | Hospital mental | Bello | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9598 , fecha: 11/06/2018, Notaría: Quince y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	400-500
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	100-200
	300-400
	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	22
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	93
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartmento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2018

## Comentarios de estructura

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 440	48.19	M2	\$4,871,400.00	100.00%	\$234,752,766.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$234,752,766</b>
Valor en letras	Doscientos treinta y cuatro millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos sesenta y seis Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$234,752,766</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

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

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 10. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 12.

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

**Entorno:** El sector de San Silvestre 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 9598 , Fecha escritura: 11/06/2018, Notaría escritura: Quince, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 160000, Total unidades: 176, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Calefacción: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO ALEGRE BELLO	1	\$247,000,000	0.95	\$234,650,000	0	\$	0	\$	\$4,869,267.48	300 8265989
2	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO ALEGRE BELLO	7	\$258,000,000	0.95	\$245,100,000	0	\$	0	\$	\$5,086,117.45	305 3193657
3	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO ALEGRE BELLO	18	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$4,928,408.38	3152044529
4	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO ALEGRE BELLO	19	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$30,000,000	0	\$	\$4,601,577.09	3195629914
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 4</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	52.69	48.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,869,267.48
2	6	52.69	48.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,086,117.45
3	6	52.69	48.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,928,408.38
4	6	52.69	48.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,601,577.09
<b>7 a±os</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,871,342.60</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$201,794.02</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.14%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,073,136.62</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$244,474,453.58</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,669,548.58</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$225,025,546.21</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$234,752,766.00</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**

1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1727490221-apartamento-en-venta-en-bello-unidad-puerto-alegre-JM#polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=1&type=item&tracking\\_id=a2c770cc-5132-4c70-be95-20a10e2f1a67](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1727490221-apartamento-en-venta-en-bello-unidad-puerto-alegre-JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=a2c770cc-5132-4c70-be95-20a10e2f1a67)

2-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2936699734-venta-de-apartamento-en-puerto-alegre-bello-JM#polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=3&type=item&tracking\\_id=a2c770cc-5132-4c70-be95-20a10e2f1a67](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2936699734-venta-de-apartamento-en-puerto-alegre-bello-JM#polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=3&type=item&tracking_id=a2c770cc-5132-4c70-be95-20a10e2f1a67)

3-<https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-bucaros-bello/192719211>

4-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1683596>

**DIRECCIÓN:**

TRANSVERSAL 38 AA 59A-231 CONJ. RES.URBANIZACION  
PUERTO ALEGREP.H. APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5  
ETAPA 5 | Hospital mental | Bello | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

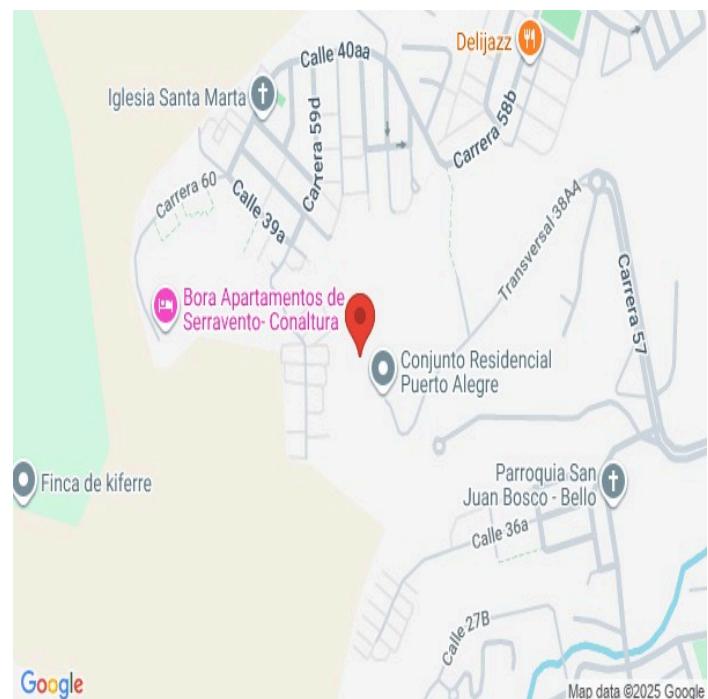
Latitud: 6.32434

Longitud:-75.56915

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 6° 19' 27.624"

Longitud:75° 34' 8.9394"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1013607135**



PIN de Validación: bdbb0b1d



**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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura socioeconómica 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 : bdfb0b1d



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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

bdfb0b1d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de 12/12/2019 con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2019, en vencimiento 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: 2512048026125657517**

**Nro Matrícula: 01N-5464169**

Página 1 TURNO: 2025-01N-1-270729

Impreso el 4 de Diciembre de 2025 a las 12:28:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-09-2018 RADICACIÓN: 2018-34348 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2018

CODIGO CATASTRAL: 050880100030900010051906040632 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAX0004XEEF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5 ETAPA 5 CON AREA DE 48.19 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.083% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.9598 DE FECHA 11-06-2018 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
*La guarda de la fe pública*

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE "FIDUBOGOTA" EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. ESE HOMO CAPITAL TAL Y COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA 7309 DEL 03-06-2016 DE LA NOATRIA 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 11-07-2016 EN EL FOLIO 01N-5424112. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 18475 DEL 27/12/2017 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLINREGISTRADA EL 24/01/2018, FIDUCIARIA BOGOTA S.A.- VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE" FIDUBOGOTA" FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO EN EL FOLIO 01N-5424112, SURGIENDO ENTRE OTROS EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO. 01N-5455507. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 7309 DEL 03-06-2016 DE LA NOATRIA 15 DE MEDELLIN FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIRIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. ESE HOMO CAPITAL FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO DEL INMUEBLE CON MATRICULA 01N-5329088 SURGIENDO ENTRE OTROS ESTE OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO, 01N-5424112. ADQUIRIO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. ESE HOMO CAPITAL, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MARCANTIL DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA, SEGUN ESCRITURA PUBLICA NRO. 2317 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014 NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5329088. \* ADQUIRIO: HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA E.S.E., EN MAYOR EXTENSION, POR CESION DEL SERVICIO SECCIONAL DE SALUD DE ANTIOQUIA, SEGUN ESCRITURA PUBLICA NRO. 2570 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1977 NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE DICIEMBRE DE 1977, EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-168218. PARAGRAFO: POR ESCRITURA PUBLICA NRO. 1588 DEL 28 DE JULIO DE 2011 NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 11 DE AGOSTO DE 2011, HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA E.S.E, EFECTUO LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5329077, DANDO ORIGEN AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5329088, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.. MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NRO. 7309 DEL 3 DE JUNIO DE 2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 2016, SE ACLARA LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 2317 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014 NOTARIA 2 DE BELLO, EN EL SENTIDO DE INDICAR EL NOMBRE CORRECTO DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL CUAL ES FIDEICOMISO P.A. ESE HOMO CAPITAL.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 38 AA 59A-231 CONJ. RES."URBANIZACION PUERTO ALEGRE"P.H. APARTAMENTO 0440 4 PISO TORRE 5 ETAPA 5

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2512048026125657517**

**Nro Matrícula: 01N-5464169**

Página 3 TURNO: 2025-01N-1-270729

Impreso el 4 de Diciembre de 2025 a las 12:28:07 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-07-2016 Radicación: 2016-01N-6-33048

Doc: ESCRITURA 7309 DEL 03-06-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE "FIDUBOGOTA"

X NIT.830.055.897-7

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT.860.034.313-7

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-08-2018 Radicación: 2018-01N-6-34348

Doc: ESCRITURA 9598 DEL 11-06-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE CREA ESTA NUEVA UNIDAD DE DOMINIO PARTICULAR

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.- VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE "FIDUBOGOTA".

X NIT. 830.055.897-7

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-04-2019 Radicación: 2019-01N-6-17682

Doc: ESCRITURA 3343 DEL 23-03-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$581,000

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA 7309 DEL 03/06/2016 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT 860.034.313-7

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE "FIDUBOGOTA" . NIT:**

**830.055.897-7**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-04-2019 Radicación: 2019-01N-6-17682

Doc: ESCRITURA 3343 DEL 23-03-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$111,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA V.I.S

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PUERTO ALEGRE "FIDUBOGOTA" . NIT: 830.055.897-7

**A: MUÑOZ TORRES MARIO HERNAN**

**CC# 1039446129 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-04-2019 Radicación: 2019-01N-6-17682

Doc: ESCRITURA 3343 DEL 23-03-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA, CREDITO INICIAL APROBADO POR VALOR DE \$73.827.000





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2512048026125657517**

**Nro Matrícula: 01N-5464169**

Página 5 TURNO: 2025-01N-1-270729

Impreso el 4 de Diciembre de 2025 a las 12:28:07 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-01N-1-270729      FECHA: 04-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE SNRCP

GEORGE ZABAleta TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*

**Transferir con llave**

X



## Transferencia exitosa

09 diciembre 2025, 15:38

Valor transferido

**\$ 300.000,00**

Número de operación **22467452243949654942952647  
886841350**

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton •8227**

Comisión **\$ 0,00**

**i** Recibirás el comprobante al correo electrónico registrado en tu perfil. •**014@GMAIL.COM**



ARCHIVO: LRCAJA-1013607135

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1013607135
	<b>Hash documento:</b>	18b83febe2
	<b>Fecha creación:</b>	2025-12-13 11:04:55

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO Documento: 21429294 Firmado en AvalSign. Token: 968262	
<p><b>Puntos:</b> Email: dianaportalavaluos2018@gmail.com Celular: 3122740653 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.32.152   2025-12-12 09:11:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

