



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	10/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	TRANSVERSAL 38 AA # 59 A - 231
Barrio	Hospital mental
Ciudad	Bello
Departamento	Antioquia
Propietario	MARIO HERNAN MUÑOZ TORRES

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOHN ÁLVAREZ AYALA

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 **MARIO HERNAN MUÑOZ TORRES** ubicado en la TRANSVERSAL 38 AA # 59 A - 231 Hospital mental, 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 \$234,752,766 pesos m/cte (Doscientos treinta y cuatro millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos sesenta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 440	48.19	M2	\$4,871,400.00	100.00%	\$234,752,766.00
TOTALES					100%	\$234,752,766

Valor en letras

Doscientos treinta y cuatro millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos sesenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

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

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	234,752,766.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	234,752,766
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-10136 07135	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHN ÁLVAREZ AYALA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1013607135	Teléfono	3102231422
Email	johnalvarez26092014@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIO HERNAN MUÑOZ TORRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1039446129	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	TRANSVERSAL 38 AA # 59 A - 231				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION PUERTO ALEGRE P.H				
Ciudad	Bello	Departamento	Antioquia	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Hospital mental	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>UNTO</p> <p>Al inmueble se llega así: Por la transversal 38 AA con la carrera 59 A</p> <p>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</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Piso 4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
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
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.19
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 POT del municipio de Bello</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3343	EscrituraDePropiedad	23/03/2019	Quince	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5464169	04/12/2025	0	0508801000309000 10051906040632	Apartamento

Observación

Acorde al certificado de tradición suministrado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.
 Estudiado el certificado de tradición del inmueble objeto de este estudio, se encontró que no existe gravámenes y / o limitaciones al dominio.
 Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni deposito

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	9598		Fecha escritura	11/06/2018	
Notaria escritura	Quince		Ciudad escritura	Medellín	
Valor administración	160000	Total unidades	176	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	22	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	Si	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2019	Edad Inmueble	6 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción		%Avance			
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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinado, En aparente estado de conservación.
-------------	--

Dirección: TRANSVERSAL 38 AA # 59 A - 231 | Hospital mental | Bello | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.32434

GEOGRAFICAS : 6° 19' 27.624"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.56915

GEOGRAFICAS : 75° 34' 8.9394"

#	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
Del inmueble		Piso 4		.	.	0		0			

#	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
	6 años									
								PROMEDIO	\$4,871,342.60	
								DESV. STANDAR	\$201,794.02	
								COEF. VARIACION	4.14%	

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

Observaciones:

Se realizó análisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo sector o cercano dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización, sea utilizado un factor que se aprecia o deprecia la oferta teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

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=ea2c770cc-5132-4c7b-be95-20a10e21fa67

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=ea2c770cc-5132-4c70-be95-20a10e21fa67

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

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

Plano



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



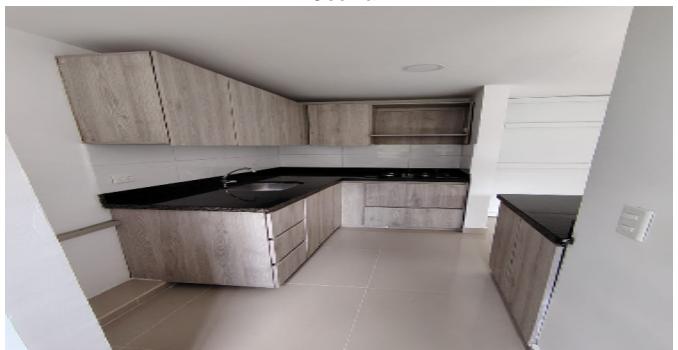
Sala



Comedor



Cocina



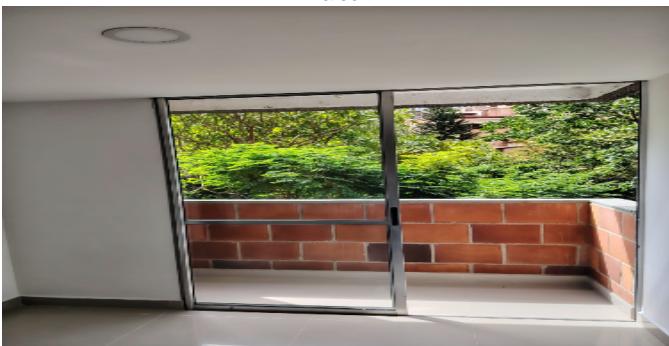
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



Closest hab. 3



Baño Social 1



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1013607135



PIN de Validación: bdb0b1d



<https://www.raa.org.co>



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra 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 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: bdfb0b1d

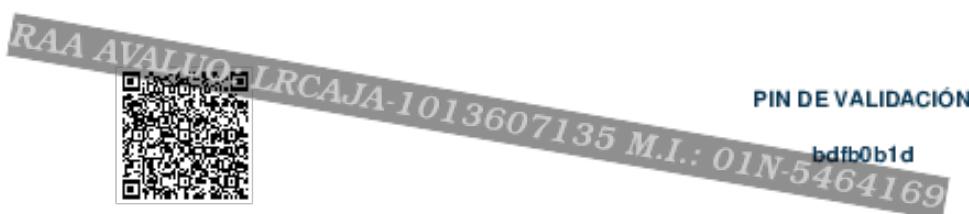


<https://www.raa.org.co>



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

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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre 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: 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 M² 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 : %

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 SNR


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**