



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1035850754

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID GOMEZ BETANCUR
NIT / C.C CLIENTE	1035850754
DIRECCIÓN	CARRERA 18 7-78 AP 202 ED MONTREAL PH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Calle Cordoba
CIUDAD	Girardota
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
IDENTIFICACIÓN	21429294

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/02/2024
FECHA INFORME	22/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Lilia Ospina de Betancur				
NUM.	772 EscrituraDe	#NOTARIA	Única	FECHA	30/07/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girardota	DEPTO	Antioquia		
ESCRITURA					
CEDULA	053080100000201180066901000029				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL COMUNTO/EDIFICIO	Edificio Montreal PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	117600	VRxM2	2847.46
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.79%				

M. INMOB.	Nº
012-81860	Apartamento 202

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 18 # 7-78 segundo piso apartamento (202) Edificio Montreal P.H. en la ciudad de Girardota. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, una alcoba con closet, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 41.30 M2 y un área libre de patio de 8.90 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Inmueble ubicado en: Barrio Calle Cordoba del Municipio de Girardota Al inmueble se llega así: Carrera 18, calle 7 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 196,811,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 196,811,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

*Diana Patricia Vasquez Moreno*

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 21429294  
RAA: AVAL-21429294

*[Firma]*

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1151 del 28/09/2018 Notaria Única de Girardota <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 046 del 2000 Plan Básico de Ordenamiento Territorial</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 27 UNDS	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.30	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	41.30	AVALUO	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.90	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.30
AREA LIBRE MEDIDA	M2	8.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 18 7-78 AP 202 ED MONTREAL PH | Calle Cordoba | Girardota | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1151, fecha: 28/09/2018, Notaría: Única y ciudad: Girardota.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	SI	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	6	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	94	Año de Construcción	2018
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Se encontró una estructura usada con aproximadamente 6 años de construcción , la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 202	41.30	M2	\$4,476,000.00	93.93%	\$184,858,800.00
Area Privada Libre	Patio interior	8.90	M2	\$1,343,000.00	6.07%	\$11,952,700.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$196,811,500</b>

Valor en letras

Ciento noventa y seis millones ochocientos once mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$196,811,500**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto de avalúo se trata de un apartamento localizado en la Carrera 18 # 7-78 segundo piso apartamento (202) Edificio Montreal P.H. en la ciudad de Girardota. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, baño social, una alcoba con closet, patio interior. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. NOTA: El inmueble cuenta con un área de 41.30 M2 y un área libre de patio de 8.90 M2, áreas tomadas de la escritura pública suministrada. Inmueble ubicado en: Barrio Calle Cordoba del Municipio de Girardota. Al inmueble se llega así: Carrera 18, calle 7 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** EL INMUEBLE NO CUENTA CON GARAJE NI DEPÓSITO.

**Entorno:** El sector de Calle Córdoba donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1151, Fecha escritura: 28/09/2018, Notaría escritura: Única, Ciudad escritura: Girardota, Administración: 117600, Total unidades: 1 UND / PH: 27 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Estructura:** Se encontró una estructura usada con aproximadamente 6 años de construcción, la cual se encuentra en aparente estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SANTA ANA GIRADOTA CARRERA 11 CALLE 10	4	\$270,000,000	0.98	\$264,600,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,615,094.34	3053388170
2	LA FLORIDA GRIRARDOTA CARRERA 21 CALLE 7	1	\$220,000,000	0.98	\$215,600,000	0	\$	0	\$	\$4,491,666.67	3137203880
3	SANTA ANA GIRADOTA CARRERA 13 CALLE 14	1	\$260,000,000	0.98	\$254,800,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,696,000.00	319 5056111
4	SANTA ANA GIRADOTA CARRERA 14 CALLE 12A	3	\$205,000,000	1	\$205,000,000	0	\$	0	\$	\$4,100,000.00	3135807825
Del inmueble		Piso 2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,615,094.34
2	1	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,491,666.67
3	5	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,696,000.00
4	1	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,100,000.00
6 años										
									PROMEDIO	\$4,475,690.25
									DESV. STANDAR	\$264,176.90
									COEF. VARIACION	5.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,739,867.15	TOTAL	\$195,756,513.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,211,513.36	TOTAL	\$173,935,501.65
VALOR TOTAL	\$184,858,800.00			

Observaciones:

Enlaces: [1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/girardota/girardota/10457160](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/girardota/girardota/10457160) [2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-florida/girardota/7916464](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-florida/girardota/7916464) [3.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2154389854-apartamento-para-la-venta-en-girardota-barrio-santana-\\_JM#position=38&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=7e64fad9-910f-471d-b6d6-4fe42ac81975](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2154389854-apartamento-para-la-venta-en-girardota-barrio-santana-_JM#position=38&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7e64fad9-910f-471d-b6d6-4fe42ac81975) [4.-https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1382210](https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1382210)

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

#### DIRECCIÓN:

CARRERA 18 7-78 AP 202 ED MONTREAL PH | Calle Cordoba | Girardota | Antioquia

#### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.378408173731553

Longitud: -75.44823160970476

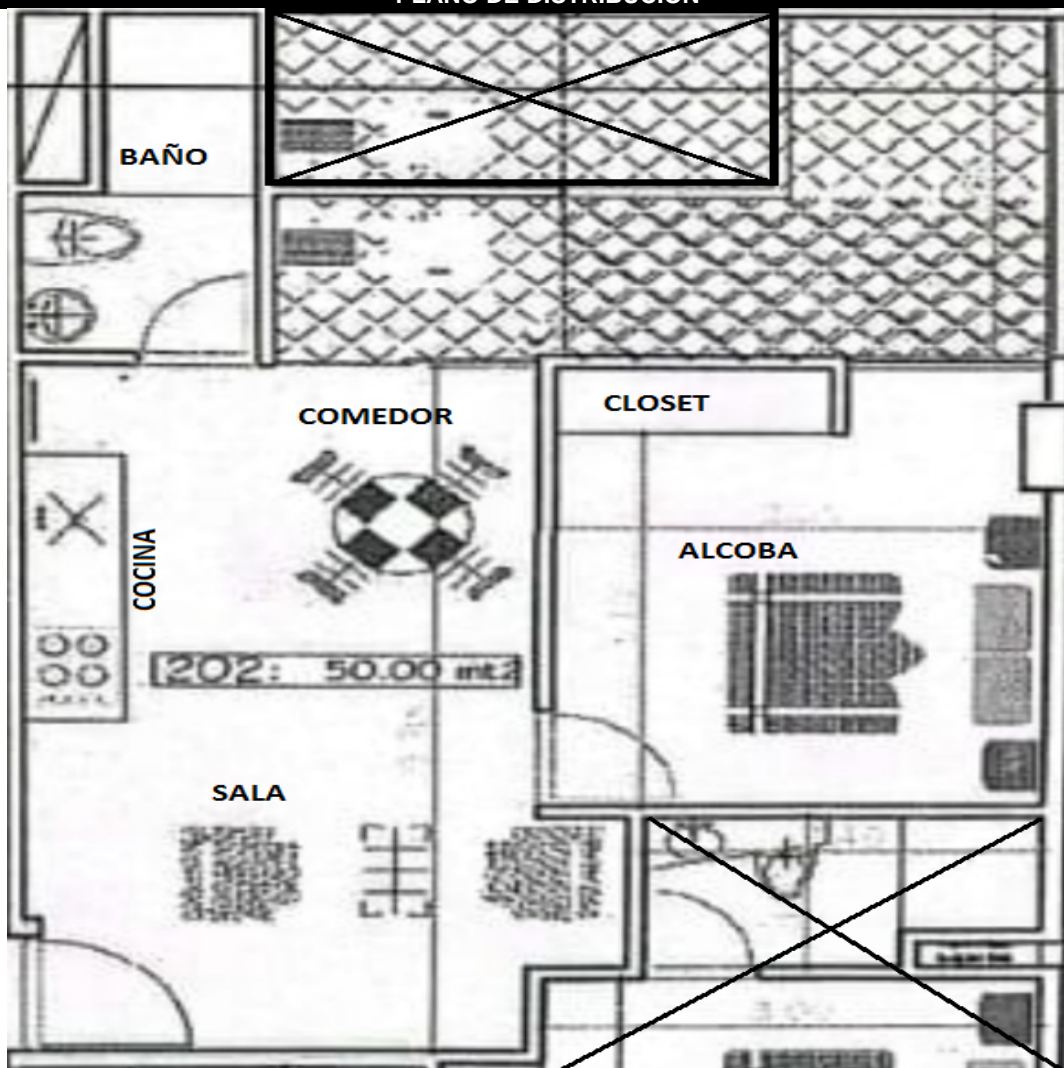
#### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 22' 42.2688''

Longitud: 75° 26' 53.6352''



### PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet 1



## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Ascensor-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 --- **Eta**

**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 SALVEDADE 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 avaluador 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-1035850754



PIN de Validación: adb40a98



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
25 Jul 2019

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19





PIN de Validación: adb40a98



Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluadores2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294

El(La) Señor(a) **DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con **CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

adb40a98

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 nueve (09) días del mes de Febrero del 2024 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 GIRARDOTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240123600188099779**

**Nro Matrícula: 012-81860**

Pagina 1 TURNO: 2024-1558

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 08:48:07 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: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: GIRARDOTA VEREDA: GIRARDOTA

FECHA APERTURA: 19-11-2018 RADICACIÓN: 2018-12032 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2018

CODIGO CATASTRAL: **ACJ0002VKAD** COD CATASTRAL ANT: 053080100000201180066901000029

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

SEGUNDO PISO APARTAMENTO 202 CON AREA DE 41.30 M2 AREA CONSTRUIDA PRIVADA, 8.90 M2 AREA LIBRE PRIVADA CON COEFICIENTE DE 1.79% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1151 DE FECHA 28-09-2018 EN NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA (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 EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION ASI:P-A-R-A-G-R-A-F-O: MEDIANTE ESCRITURA 534 DEL 10-05-2017 NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA SE REALIZO ENGLOBE DE: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO, PEMBERTHY MEJIA JHEYSON, REGISTRADA EL DIA 09-06-2017, EN LAS MATRICULAS 012-34761 Y 012-34762, GENERANDOSE LA MATRICULA 012-78407 OBJETO DE REGLAMENTO, PREDIOS QUE FUERON ADQUIRIDOS EN MAYOR EXTENSION ASI:PRIMER PREDIO MATRICULA 012-34762:01. MEDIANTE ESCRITURA 534 DEL 10-05-2017 NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA COMPRAVENTA, DE: SALDARRIAGA GOMEZ MARIA PATRICIA, A: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO, PEMBERTHY MEJIA JHEYSON, REGISTRADA EL DIA 09-06-2017, EN LA MATRICULA 012-34762. 02. MEDIANTE ESCRITURA 326 DEL 11-04-1995 NOTARIA DE GIRARDOTA COMPRAVENTA, DE: MENESES SALDARRIAGA RUTH DEL SOCORRO, A: SALDARRIAGA GOMEZ MARIA PATRICIA, REGISTRADA EL DIA 11-04-1995, EN LA MATRICULA 012-34762.SEGUNDO PREDIO MATRICULA 012-34791:01. MEDIANTE ESCRITURA 534 DEL 10-05-2017 NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA COMPRAVENTA, DE: SALDARRIAGA GOMEZ MARIA PATRICIA, A: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO, PEMBERTHY MEJIA JHEYSON, REGISTRADA EL DIA 09-06-2017, EN LA MATRICULA 012-34761. 02. MEDIANTE ESCRITURA 170 DEL 12-03-1999 NOTARIA DE GIRARDOTA COMPRAVENTA, DE: MENESES SALDARRIAGA RUTH DEL SOCORRO, A: SALDARRIAGA GOMEZ MARIA PATRICIA, REGISTRADA EL DIA 20-05-1999, EN LA MATRICULA 012-34761. 03. MEDIANTE ESCRITURA 22 DEL 23-01-1978 NOTARIA DE GIRARDOTA COMPRAVENTA, DE: HOYOS RESTREPO JOSE MILAGROS, A: MENESES SALDARRIAGA RUTH DEL SOCORRO, REGISTRADA EL DIA 08-02-1978, EN LA MATRICULA 012-34761.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 18 #7-78 APARTAMENTO 202 - EDIFICIO MONTREAL P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

012 - 78407

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-12032

Doc: ESCRITURA 1151 del 28-09-2018 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240123600188099779**

**Nro Matrícula: 012-81860**

Pagina 2 TURNO: 2024-1558

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 08:48:07 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: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO CC# 70976845 X 60%

DE: PEMBERTHY MEJIA JHEYSON CC# 80103961 X 40%

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-12033

Doc: ESCRITURA 1300 del 07-11-2018 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P.1151 DE 28-09-2018 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRARDOTA, EN CUANTO A CITAR DE FORMA CORRECTA EL AREA DE LAS UNIDADES EN EL CUADRO DE COEFICIENTES COMO LOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES, SE APORTA Y SE PROTOCOLIZA LA RES.2167 DE 02-11-2018 POR LA CUAL SE ACLARA EL CUADRO DE AREAS

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

DE: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO CC# 70976845

DE: PEMBERTHY MEJIA JHEYSON CC# 80103961

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-12-2018 Radicación: 2018-13828

Doc: ESCRITURA 1467 del 14-12-2018 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION PARA ESTE Y OTROS.

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

DE: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO CC# 70976845 X

DE: PEMBERTHY MEJIA JHEYSON CC# 80103961 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-01-2020 Radicación: 2020-1026

Doc: ESCRITURA 772 del 30-07-2019 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$39,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ TABAREZ LEONARDO ALFONSO CC# 70976845

DE: PEMBERTHY MEJIA JHEYSON CC# 80103961

**A: OSPINA DE BETANCUR MARIA LILIA CC# 32306075 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240123600188099779**

**Nro Matrícula: 012-81860**

Pagina 3 TURNO: 2024-1558

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 08:48:07 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-1558**

**FECHA: 23-01-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL ENRIQUE PEREZ SALCEDO**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



\$482.282

Valor total a pagar

Factura febrero de 2024

**Contrato 12137984**

Referente de pago: 990456152-04

Documento No: 138 0428100

Cliente: Maria Lilia Ospina De Betancur

CC/NIT: 32306075

Dirección de cobro: CR 18 CL 7 -78 (INTERIOR 202)

Girardota - Antioquia Estrato: 3 - Provisional Cido: 3

210128007000780202-3-000308204

**Pagar hasta el**

**20-feb-2024**

El pago después de esta  
fecha generará intereses de  
mora

**Pago inmediato si tienes dos  
o mas cuentas vencidas.  
Suspensión inmediata**



PARA USO INTERNO DE EPM

**Resumen de facturación**

▲ Incrementó ▼ Disminuyó ► Igual

Consumos

Valor a pagar

Acueducto 4 m3 \$ 22.544,31

Alcantarillado 4 m3 \$ 16.129,84

Energía 100 kwh \$ 75.991,81

Gas 3,4 m3 \$ 11.840,97

Cuentas Vencidas \$ 318.237,43

Otras entidades \$ 37.537,16

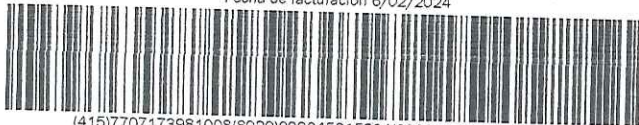
Ajuste al peso \$ 0,48

Vigilado  
Superservicios

Total a pagar  
Contrato 12137984

**\$482.282**

Fecha de facturación 6/02/2024



(415)7707173981008(8020)099045615204(3900)482282(96)20240220