


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1020714527
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RAFAEL URIEL BITRAGO CEPEDA
NIT / C.C CLIENTE	1020714527
DIRECCIÓN	CALLE 20C 2-78
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	esmeralda tres
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/10/2022
FECHA INFORME	
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	45 años
REMODELADO	
OCUPANTE	-1
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELSA YOLANDA DUARTE ORTIZ			
NUM. ESCRITURA	1054 Escritura De Propiedad	NOTARIA	NOTARIA PROMERA DE GIRARDOT	FECHA
CIUDAD	Girardot	DEPTO	Cundinamarca	17/08/2022
CEDELA CATASTRAL	010101120028000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
CASA	307-12450

OBSERVACIONES GENERALES

se localiza en un barrio consolidado definido urbanisticamente ,y tipológicamente como casas continuas .

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Regular
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonasVerdes	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 62,128,464.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS


OSCAR MAURICIO QUINTERO
ARISTIZABAL
Perito Actuante
C.C: 79411838
RAA: AVAL-79411838

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	vivienda 1,2 y 3
Uso Compatible Según Norma	comercio 1,2
Uso Condicionado Según Norma	turismo 2, servicio 2 comercio 3 industria 2
Uso Prohibido Según Norma	institucional
Amenaza Riesgo Inundacion	media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	NO

Área Lote	86.00	Frente	7.70
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1.1.5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO NUMERO 029 DE 2000
Antejardín	NO ANDEN
Uso principal	vivienda 1,2 y 3
Altura permitida pisos	TRES PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	60%
Índice de construcción:	180
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	89.91
AREA CONSTRUIDA	M2	44.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	86.00
AREA CONSTRUIDA	M2	44.00
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	6638000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREALOTE	m2	89.91
AREA lote	M2	50.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	86.00
AREA CONSTRUIDA	M2	50.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay	400-500
Escolar	No hay	mas de 500
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	No hay	400-500
Áreas verdes	Regular	300-400
Zonas recreativas	Regular	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

SI

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	25
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 20C 2-78

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1977

Comentarios de estructura

ESTRUCTURA CON BASE EN MUROS DE CARGA.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	86.00	M2	\$372,424.00	51.55%	\$32,028,464.00
Area Construida	PRIMER PISO	50.00	M2	\$602,000.00	48.45%	\$30,100,000.00
TOTALES					100%	\$62,128,464.00

Valor en letras Sesenta y dos millones ciento veintiocho mil cuatrocientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$62,128,464.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	6
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
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 baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

se localiza en un barrio consolidado definido urbanísticamente ,y tipológicamente como casas continuas .

DEBERA UNIFICARSE AREA LOTE JURIDICA CON CATASTRAL

SECTOR CON ALTO INDICE DE INSEGURIDAD.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

PISOS EN TABLETA DE CEMENTO PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS,CIELO RAZO EN PVC CON BALAS DE ILUMINACION,SIN PUERTAS ,CARPINTERIA METALICA PARA PUERTAS EXTERIORES UNICAMENTE,COCINA CON MESON ENCHAPADO SIN GABINETES NI CLOSET.BAÑO ENCHAPADO PISO TECHO LINEA BAJA SIN DIVISION DE BAÑO .

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y alrededores, comparables al inmueble objeto de avalúo.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE ALTO ROSAS	\$60,000,000	.90	\$54,000,000	3133897488	140.00	0	\$0	\$0
2	LOTE MEDIANERO ALTO ROSAS	\$40,000,000	.90	\$36,000,000	3133897488	84.00	0	\$0	\$0
3	LOTE MEDIANERO	\$40,000,000	.90	\$36,000,000	3133897488	84.00	0	\$0	\$0
4	CASA ALTO ROSAS	\$65,000,000	1	\$65,000,000	3045736690	89.91	54.00	\$650,000	\$35,100,000
Del inmueble						86.00	50.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,000,000	\$385,714	1.0	1.0	1.00	\$385,714
2	\$36,000,000	\$428,571	1.0	.90	0.90	\$385,714
3	\$36,000,000	\$428,571	1.0	.90	0.90	\$385,714
4	\$29,900,000	\$332,555	1.0	1.0	1.00	\$332,555
					PROMEDIO	\$372,424.41
					DESV. STANDAR	\$26,579.76
					COEF. VARIACION	7.14%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$372,424.00	AREA	86.00	TOTAL	\$32,028,464.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$602,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$30,100,000.00
VALOR TOTAL	\$62,128,464.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50.00
Area construida vendible	50.00
Valor M2 construido	\$1,547,000
Valor reposición M2	\$77,350,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,547,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,547,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	45
Edad en % de vida útil	64.29 %
Fito y corvin %	61.08 %
Valor reposición depreciado	\$602,092
Valor adoptado depreciado	\$602,000
Valor total	\$30,100,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CALLE 20C 2-78 | esmeralda tres | Girardot | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.293009

Longitud:-74.798466

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 34.8318''

Longitud:74° 47' 54.4776''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

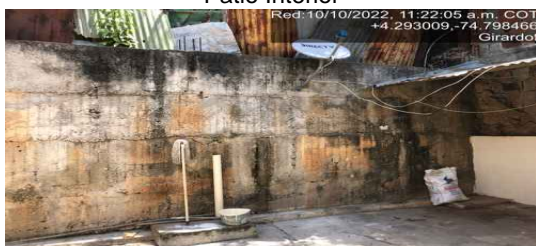
Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1020714527



PIN de Validación: a9410a49



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9410a49



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9410a49



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a9410a49



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 NO9-96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838.

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: a9410a49



Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9410a49

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pln No: 220909808564815614

Nro Matrícula: 307-12450

Página 1 TURNO: 2022-307-1-52536

Impreso el 9 de Septiembre de 2022 a las 04:02:14 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 15-12-1982 RADICACIÓN: 3531 CON: ESCRITURA DE: 31-07-1981

CODIGO CATASTRAL: 253070101000001120028000000000 COD CATASTRAL ANT: 25307010101120028000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE 89,91 METROS CUADRADOS, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT, EN EL BARRIO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE LAS ROSAS DISTINGUIDO CON EL NUMERO VEINTIOCHO (28) DE LA MANZANA NUMERO OCHO (8), JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, SITUADA EN LA CALLE 20C, NUMERO DOS SETENTA Y OCHO (2-78) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD DE GIRARDOT Y COMPRENDIDO TODO EL INMUEBLE DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL NORTE, EN DOCE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (12.30), CON EL LOTE NUMERO VEINTINUEVE (29) DE LA MISMA MANZANA, POR EL SUR, EN DOCE METROS (12.00) CON EL LOTE NUMERO VEINTISIETE (27) DE LA MISMA MANZANA; POR EL ORIENTE, EN SIETE METROS DIEZ CENTIMETROS (7.10) CON EL LOTE NUMERO SIETE (7) DE LA MISMA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE, EN SIETE METROS CON SETENTA CENTIMETROS (7.70) CON LA CALLE VEINTE C. (20C).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA #466 DE 2 DE MARZO DE 1.948 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1.948, VALOR DEL ACTO \$160.000.00 M.C. APOORTE DE JUAN B. CASTAÑO E HIJOS LIMITADA, ALJURE JOSE DAVID Y ALJURE GONGORA AGUSTIN A FAVOR DE CASTAÑO & ALJURE LTDA.-
02.- ESCRITURA #874 DE 3 DE MARZO DE 1.971 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12 DE MARZO DE 1.971, VALOR DEL ACTO \$2.300.000.00 M.C. COMPRA VENTA EN MAYOR EXTENSION DE CASTAÑO & ALJURE LTDA. A FAVOR DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 20C #2-78

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 801 Fecha: 15-12-1973 Radicación: 5H

Doc: ESCRITURA 1.680 DEL 20-11-1973 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 CESION GRATUITA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: JIMENEZ MARTINEZ EDUARDO

A: TORRES MARIA CLARA

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220909808564815614

Nro Matrícula: 307-12451

Pagina 2 TURNO: 2022-307-1-52536

Impreso el 9 de Septiembre de 2022 a las 04:02:14 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 002 Fecha: 15-12-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.680 DEL 20-11-1973 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ MARTINEZ EDUARDO

X

DE: TORRES MARIA CLARA

X

A: FAVOR DE _____ (SIC)

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-1982 Radicación: 3530

Doc: ESCRITURA 1.371 DEL 31-07-1981 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: JIMENEZ MARTINEZ EDUARDO

X

DE: TORRES MARIA CLARA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-1982 Radicación: 3531

Doc: ESCRITURA 1.372 DEL 31-07-1981 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DERECHO PROINDIVISO

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

DE: JIMENEZ MARTINEZ EDUARDO

X

A: TORRES LINDAURA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-04-2008 Radicación: 2008-2653

Doc: ESCRITURA 325 DEL 28-03-2008 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DERECHO EQUIVALENTE AL 50 %

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

DE: TORRES MARIA CLARA

CC# 28662056

A: TORRES LINDAURA

CC# 20618528 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-307-6-6941

Doc: ESCRITURA 0955 DEL 19-07-2018 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TORRES LINDAURA

CC# 20618528

A: DUARTE ORTIZ ELSA YOLANDA

CC# 39557765 X

GIRARDOT

NOTARIA
SEGUNDA DE
GIRARDOT

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220909808564815614

Nro Matrícula: 307-12450

Turno 3 TURNO: 2022-307-1-52536

Impreso el 9 de Septiembre de 2022 a las 04:02:14 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 última página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-307-6-8047

Doc: ESCRITURA 1120 DEL 15-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION -SE ACLARA LA ESCRITURA PUBLICA #0955 DEL 19 DE JULIO DEL 2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT, EN EL SENTIDO DEL PRECIO REAL DE LA VENTA Y LA FORMA DE PAGO CORRECTA; PUNTO SEXTO.

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

DE: TORRES LINDAURA

CC# 20618528

A: DUARTE ORTIZ ELSA YOLANDA

CC# 39557765, X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-307-6-8047

Doc: ESCRITURA 1120 DEL 15-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0312 CONDICION SUSPENSIVA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, ASI MISMO NO PODRA RESCINDIRSE O RESOLVERSE EL CONTRATO SIN PERMISO ESPECIFICO FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CAJAHONOR

A: DUARTE ORTIZ ELSA YOLANDA

CC# 39557765 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-307-6-8576

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 17-08-2022 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONDICIÓN SUSPENSIVA, A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA N°1120 DEL 15 DE AGOSTO DEL 2018

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CAJA HONOR

A: DUARTE ORTIZ ELSA YOLANDA

CC# 39557765 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "9"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-214

Fecha: 06-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-364

Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.O.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

SNR Superintendencia de Notariado y Registro

Certificado generado con el Pin No: 220909208564815614

Nro Matricula: 307-12450

Página 4 TURNO: 2022-307-1-52536

Impreso el 9 de Septiembre de 2022 a las 04:02:14 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 última página

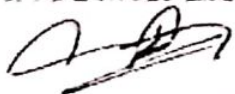
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe presentar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos
US (Art. 10, Dec. 10.000)

TURNO: 2022-307-1-52536

FECHA: 09-09-2022

EXPEDIDO EN SU SUITA



El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

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