


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-41060382**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	LUISA FERNANDA NEIRA ZAPATA
NIT / C.C CLIENTE	41060382
DIRECCIÓN	CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	kenedy
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	20/02/2023
FECHA INFORME	21/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	58 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	DIAZ CANDIA JOHN JAIRO				
NUM.	1162 EscrituraDe	NOTARIA	segunda	FECHA	30/10/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girardot	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	253070104000001520901900000015				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	n/a.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	NO				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica.	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
APTO 101	307-71772

**OBSERVACIONES GENERALES**

**CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY**  
Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	
Muro		Regular
Carpinteria	Sencillo	Regular

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Ala	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 82,000,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 65,600,000.00**
**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**


**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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	69	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY | kenedy | Girardot | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2638, fecha: 21/12/2007, Notaría: 1 y ciudad: GIRARDOT.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

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

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

	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: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	42
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1965

Comentarios de estructura

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 101	82.00	M2	\$1,000,000.00	100.00%	\$82,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$82,000,000.00</b>

Valor en letras

Ochenta y dos millones Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$82,000,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valorización:**

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

el inmueble se localiza un lotemedianero y se origina por la subdivisión por sucesión de una casa en el 50% ,debidamente protocolizada. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

SUBDIVISIÓN MATERIAL DE UNA CASA POR FALLO JUDICIAL DE SUCESIÓN MUROS COMUNES.

BARRIO LOCALIZADO CERCA DE PUESTO DE SALUD, COLEGIOS, Y SUPERMERCADOS.

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

PISOS EN TABLETA DE CEMENTO, MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, ENCHAFE DE BAÑO Y COCINA EN SALPICADERO, MESÓN ENCHAPADO SIN GABINETE SUPERIOR NI INFERIOR, CLOSET EN MAMPOSTERÍA, CARPINTERÍA EN MADERA DE PUERTAS Y METÁLICA EN PUERTAS Y REJAS EXTERIORES, CIELO RASO EN TABLEO, PISO EN ANTEJARDÍN CUBIERTO Y ENCHAPADO EN TABLÓN GRAFILADO Y GRANO LAVADO, LAVADERO PREFABRICADO.

### 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	KENNEDY	1	\$89,900,000	.97	\$87,203,000	0	\$0		\$0	\$979,808.99	
2	apartamernto portachueloKENNEDY	1	\$82,000,000	.97	\$79,540,000		\$0		\$0	\$970,000.00	
3	KENNEDY	1	\$120,000,000	.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$1,140,000.00	
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	50	89.00	89.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$979,808.99
2	50	82.00	82.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$970,000.00
3	58	100.00	100.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$1,026,000.00
	58 años									
									PROMEDIO	\$991,936.33
									DES. STANDAR	\$29,904.92
									COEF. VARIACION	3.01%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,021,841.25	TOTAL	\$83,790,982.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$962,031.41	TOTAL	\$78,886,575.56
VALOR TOTAL	\$82,000,000.00			

Observaciones:

## Enlaces:

1.- [www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-girardot-alto-de-la-cruz-2-habitaciones-1-banos/5545-M3028733](http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-girardot-alto-de-la-cruz-2-habitaciones-1-banos/5545-M3028733)

2.- [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1240429484-casa-en-girardot-barrio-portachuelo-via-el-penon-venta-o-permuta-por-vehiculo-menor-valor-\\_JM#position=3&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=101d9d93-3fa1-4c2a-b34f-c733d2d03b0](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1240429484-casa-en-girardot-barrio-portachuelo-via-el-penon-venta-o-permuta-por-vehiculo-menor-valor-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=101d9d93-3fa1-4c2a-b34f-c733d2d03b0)

3.- [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1248417902-casa-de-100m2-en-barrio-talisman-girardot-via-tocaima-\\_JM#position=7&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=101d9d93-3fa1-4c2a-b34f-c733d2d03b0](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1248417902-casa-de-100m2-en-barrio-talisman-girardot-via-tocaima-_JM#position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=101d9d93-3fa1-4c2a-b34f-c733d2d03b0)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY |  
kenedy | Girardot | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

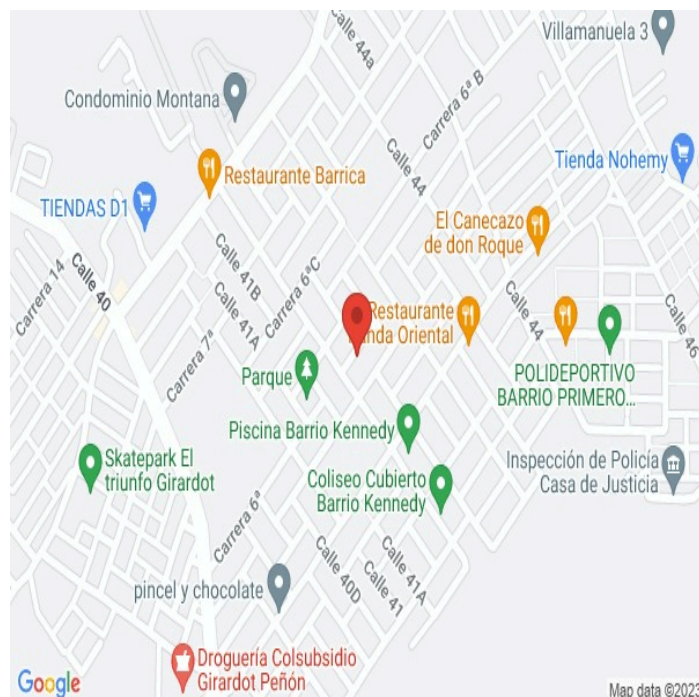
**Latitud:** 4.314531

**Longitud:**-74.788834

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 18' 52.311"

**Longitud:**74° 47' 19.8018"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



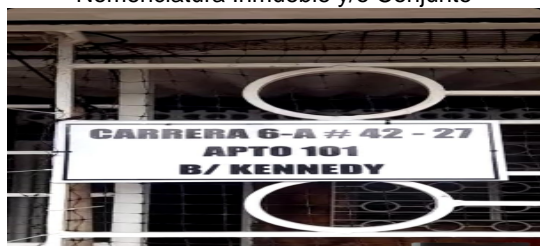
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



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.

**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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador 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, 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-41060382



PIN de Validación: aa310a38



<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 avaluador 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: aa310a38



## 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: aa310a38



## 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: aa310a38



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: aa310a38



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



### 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

**aa310a38**

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 Febrero del 2023 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 Pin No: 230208702671745270**

**Nro Matrícula: 307-71772**

Pagina 1 TURNO: 2023-307-1-6812

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:23:34 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: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 21-01-2008 RADICACIÓN: 2008-196 CON: ESCRITURA DE: 10-01-2008

CODIGO CATASTRAL: 253070104000001520901900000015 COD CATASTRAL ANT: 25307010401520015901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2638 de fecha 21-12-2007 en NOTARIA 1 de GIRARDOT APARTAMENTO 1 con area de 69.M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). UBICADO EN LA CARRERA 6-A NO.42-27.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 14-12-1965 ESCRITURA 1411 DEL 12-11-1965 NOTARIA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 12,218.00 DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: CASTILLO BACA JORGE DAVID, ESCOBAR DE CASTILLO MARIA FILOMENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.-- 02.- 07-12-1973 ESCRITURA 395 DEL 07-04-1972 NOTARIA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 41,700.00 DE: CASTILLO BACA JORGE DAVID, ESCOBAR DE CASTILLO MARIA FILOMENA, A: AGUILAR DE OCHOA ELOISA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.-- 03.- 18-10-1974 ESCRITURA 890 DEL 09-07-1974 NOTARIA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 84,000.00 DE: AGUILAR DE OCHOA ELOISA, A: TARAZONA ANAYA ANTONIO MARIA, ROJAS DE TARAZONA LUZ CELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.-- 04.- 02-01-1987 SENTENCIA SN DEL 10-04-1986 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: TARAZONA ANAYA ANTONIO MARIA Y ROJAS VDA. DE TARAZONA LUZ CELIA EN LA SUCESION DE: TARAZONA ANAYA ANTONIO MARIA, POR SUS GANANCIALES.-, POR VALOR DE \$ 112,000.00 A: ROJAS DE PERALTA (ANTES DE TARAZONA) LUZ CELIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.-- 05.- 18-04-1997 ESCRITURA 2239 DEL 20-09-1988 NOTARIA UNICA DE GIRARDOT CAPITULACIONES MATRIMONIALES ENTRE MANUEL IGNACIO RODRIGUEZ Y LUZ CELIA ROJAS ARAGONES.- A: ROJAS ARAGONES LUZ CELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.-- 06.- 10-09-2007 ESCRITURA 2250 DEL 29-08-2007 NOTARIA UNICA DE LA MESA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 29,868,000.00 DE: ROJAS ARAGONES LUZ CELIA, A: MATIZ BERNAL CARLOS JULIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20982.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6A- NUMERO 42-27-APARTAMENTO 1 #

2) CARRERA 6-A #42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 20982

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-01-2008 Radicación: 2008-196

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 21-12-2007 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL





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

**Certificado generado con el Pin No: 230208702671745270**

**Nro Matrícula: 307-71772**

Pagina 2 TURNO: 2023-307-1-6812

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:23:34 AM

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

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

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

**A: MATIZ BERNAL CARLOS JULIO**

**CC# 17140086 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-03-2008 Radicación: 2008-1744

Doc: ESCRITURA 419 DEL 03-03-2008 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$16,000,000

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: MATIZ BERNAL CARLOS JULIO

CC# 17140086

**A: BRICEIO GARCIA MARIO**

**CC# 5872188 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-04-2009 Radicación: 2009-2747

Doc: ESCRITURA 655 DEL 06-04-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$21,015,000

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: BRICEIO GARCIA MARIO

CC# 5872188

**A: NEIRA SALGUERO MARIA LIGIA**

**CC# 20600292 X**

**A: ROJAS NEIRA OSCAR**

**CC# 11300099 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-03-2014 Radicación: 2014-2259

Doc: ESCRITURA 378 DEL 18-03-2014 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$12,200,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ,EQUIVALENTE A 50% DEL INMUEBLE.

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

DE: ROJAS NEIRA OSCAR

CC# 11300099

**A: NEIRA SALGUERO MARIA LIGIA**

**CC# 20600292 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-307-6-2497

Doc: ESCRITURA 242 DEL 25-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$40,000,000

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: NEIRA SALGUERO MARIA LIGIA

CC# 20600292

**A: MENDOZA SUAREZ BLANCA ALICIA**

**CC# 35333312 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-11-2020 Radicación: 2020-307-6-5861

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 30-10-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$72,391,780

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA (CAJAHONOR)

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230208702671745270**

**Nro Matrícula: 307-71772**

Pagina 3 TURNO: 2023-307-1-6812

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:23:34 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

DE: MENDOZA SUAREZ BLANCA ALICIA

CC# 35533312

A: DIAZ CANDIA JOHN JAIRO

CC# 80721651 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-11-2020 Radicación: 2020-307-6-5861

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 30-10-2020 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: DIAZ CANDIA JOHN JAIRO

CC# 80721651 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-01-2023 Radicación: 2023-307-6-587

Doc: ESCRITURA 1786 DEL 16-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -CANCELACIÓN DE CONDICION SUSPENSIVA

**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: DIAZ CANDIA JOHN JAIRO

CC# 80721651

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-214

Fecha: 08-10-2009

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: C2014-366

Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.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**

**Certificado generado con el Pin No: 230208702671745270**

**Nro Matrícula: 307-71772**

Pagina 4 TURNO: 2023-307-1-6812

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 11:23:34 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: 2023-307-1-6812**

**FECHA: 08-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

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