



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-41060382

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY	
Barrio	kenedy	
Ciudad	Girardot	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	DIAZ CANDIA JOHN JAIRO	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUISA FERNANDA NEIRA ZAPATA

Ciudad

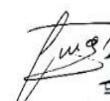
Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DIAZ CANDIA JOHN JAIRO** ubicado en la CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY kenedy, de la ciudad de Girardot.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$84,189.40 pesos m/cte (Ochenta y cuatro mil ciento ochenta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	primer piso	82.00	M2	\$1,026.70	100.00%	\$84,189.40
TOTALES					100%	\$84,189.40

Valor en letras
Ochenta y cuatro mil ciento ochenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAA Nro: AVAL-79411838
C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	1,071,323	1,273,167	Valor del avalúo en UVR	257.01
Proporcional	44,793,950	43,054,550	Valor asegurable	43,054,550
% valor proporcional	50.99	49.01	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>el inmueble se localiza un lotomedianero 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.</p> <p>SUBDIVISIÓN MATERIAL DE UNA CASA POR FALLO JUDICIAL DE SUCESIÓN MUROS COMUNES.</p> <p>BARRIO LOCALIZADO CERCA DE PUESTO DE SALUD, COLEGIOS, Y SUPERMERCADOS.</p>			
<p>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 ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Malo, Iluminación: Malo</p> <p>PISOS EN TABLETA DE CEMENTO, MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, ENCHAPE DE BAÑO Y COCINA EN SALPICADERO, MESÓN ENCHAPADO SIN GABINETE SUPERIOR</p>				

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.

GENERAL

Código	LRCAJA-41060382	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	luisa.neira@buzonejercito.mil.co
Datos del solicitante:					
Solicitante	LUISA FERNANDA NEIRA ZAPATA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41060382	Teléfono	3124815821
Email	luisa.neira@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DIAZ CANDIA JOHN JAIRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80721651	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 6 A 42-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY				
Conjunto	NO				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	kenedy	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	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

Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1162	EscrituraDePropiedad	30/10/2020	segunda	Girardot

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-71772	08/02/2023		253070104000001 520901900000015	CASA

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	No hay	300-400	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	No hay	400-500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	tipo 5 de reparto sectorial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Regular	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	BARRIO LOCALIZADO CERCA DE PUESTO DE SALUD, COLEGIOS, Y SUPERMERCADOS.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2638		Fecha escritura	21/12/2007	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	GIRARDOT	
Valor administración	no aplica.	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Condiciones		# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2638, Fecha escritura: 21/12/2007, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: no aplica., Total unidades: 2, Nro. Pisos: 1, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0 Inmueble SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, SIN DOTACIONALIDAD.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	SUBDIVIDIDA
Año construcción	1965	Edad Inmueble	58 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	n/a.				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Malo	Iluminación	Malo
Observación	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				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo		Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular		Regular	Regular
Observación	PISOS EN TABLETA DE CEMENTO, MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, ENCHAPE 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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.314531
GEOGRAFICAS : 4° 18' 52.311''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: 74.788834
GEOGRAFICAS : 74° 47' 19.8018''

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	.95	\$85,405,000	0	\$0		\$0	\$959,606.74	
2	apartamernto portachuelo KENNEDY	1	\$82,000,000	1	\$82,000,000		\$0		\$0	\$1,000,000.00	
3	KENNEDY	1	\$120,000,000	.95	\$114,000,000		\$0		\$0	\$1,140,000.00	
4	casa altos del peñon	2	\$130,000,000	1	\$130,000,000		\$0		\$0	\$1,805,555.56	
Del inmueble		1		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	50	89.00	89.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$959,606.74
2	50	82.00	82.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,000,000.00
3	58	100.00	100.00	1.0	1.0	1.0	.95	1.0	0.95	\$1,083,000.00
4	20	72.00	72.00	.95	.85	.90	.90	.90	0.59	\$1,062,871.88
	58 años									
								PROMEDIO	\$1,026,369.66	
								DESV. STANDAR	\$56,839.11	
								COEF. VARIACION	5.54%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,083,208.77	TOTAL	\$88,823,118.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$969,530.54	TOTAL	\$79,501,504.53
VALOR TOTAL	\$84,162,340.00			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <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-peñon-venta-o-permuto-por-vehiculo-menor-valor>3 - <https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1248417902-casa-de-100m2-en-barrio-talisman-girardito-via-toraima->4 - <https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1217020710-casa-de-2-plantas-ajedadora-barrio-tranquillo-y-de-4-cuartos>

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS

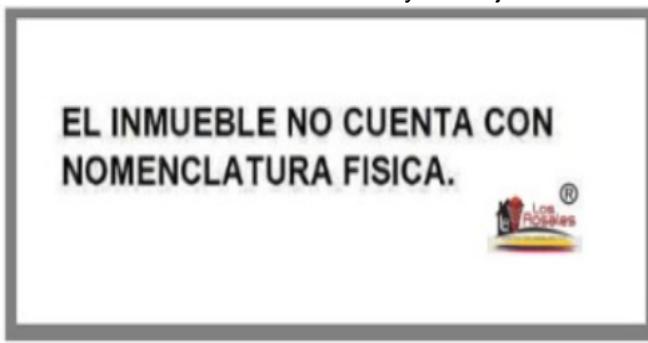
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación Principal



FOTOS

Habitación 2

Red: 18/02/2023, 10:13:20 a.m. COT
Local: 02/18/2023 10:13:20
+4.314660, -74.788868
Altitud: 283.9meter
Velocidad: 0.3km/h



Baño Social 1

Red: 18/02/2023, 10:13:38 a.m. COT
Local: 02/18/2023 10:13:38
+4.314660, -74.788868
Altitud: 283.9meter
Velocidad: 0.6km/h



Baño Social 1

Red: 18/02/2023, 10:13:36 a.m. COT
Local: 02/18/2023 10:13:36
+4.314660, -74.788868
Altitud: 283.9meter
Velocidad: 0.6km/h



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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

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 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: aa310a38



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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



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



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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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.treboll@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



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 COMPROVENTA, 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 COMPROVENTA, 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 COMPROVENTA, 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 GANANCIAS.-, 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 COMPROVENTA, 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 Precio: URBANO

1) CALLE 6A, NUMERO 43-37 APARTAMENTO 1 #

3) CARRERA 6 A #12-27 APARTAMENTO 101 BARRIO KENNEDY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA 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 2628 DEL 21.12.2007 NOTARIA 1 DE CIBARDO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230208702671745270

Nro Matrícula: 307-71772

Página 2 TURNO: 2023-307-1-6812

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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: BRICEO 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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

DE: BRICEO 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 COMPROVANT 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT SNR

El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

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