



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022324642

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS JOHAN GUAVITA TORRES			FECHA VISITA	21/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1022324642			FECHA INFORME	25/04/2023
DIRECCIÓN	CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	santander			REMODELADO	
CIUDAD	Girardot			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL				
IDENTIFICACIÓN	79411838				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUAVITA TORRES JORGE EDUARDO			
NUM. ESCRITURA	1976 Escritura	#NOTARIA	segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			03/10/2020
CIUDAD	Girardot		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25307010400000003090190000041			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL OASIS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			

M. INMOB.	N°
APTO 302	307-43908

### OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos.

**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	Normal	Regular
Cocina	Normal	Regular
Baño	Normal	Regular
Piso	Normal	Regular
Techo	Normal	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Normal	Regular

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 94,467,942.80**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,467,943.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: LIMITACIÓN DE DOMINIO: ANOTACIÓN 009: No podrá enajenar. Se recomienda levantar esta anotación antes de cualquier negociación.

### 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
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	42.70		AREA	M2	42.00	
AREA PRIVADA	M2	42.70		AVALO	PESOS	27.277.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.70		AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.70	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE | santander | Girardot | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0132 , fecha: 18/01/1995, Notaría: 36 y ciudad: BOGOTA.D.C.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Andenes	SI	
Sardineles	SI	Regular
Vias Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1997

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado.

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

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302	42.70	M2	\$2,212,364.00	100.00%	\$94,467,942.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$94,467,942.80</b>

### Valor en letras

Noventa y cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil novecientos cuarenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$94,467,942.80**  
**OFERTA Y DEMANDA**

### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### Actualidad edificadora

SALVEDADES

Ubicado en CLL 32 #5-86, APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos.

**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.

El apartamento no tiene garaje

El apartamento no tiene garaje.  
El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

Escritura: 0132 , Fecha escritura: 18/01/1995, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: N/A, Total unidades: 6, Condiciones: Sola construcción, Nro. Pisos: 3, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba cavitadora: Si

Unidades: 6, Condicionamiento: Solo construcción, Nro. pisos: 3, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si  
Estructura en aparente buen estado.

Pisos en cerámica en regular estado, paredes pañetadas estucadas y pintadas en regular estado, carpintería de puertas en tríplex con marco metálico pañete rótula, con varillas circulares de madera a la vista cocina con armario superior e inferior con puertas en

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 388 de 1997: se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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	Girardot	6	\$119,000,000	0.98	\$116,620,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,300,476.19	311 2354374
2	Girardot	2	\$97,880,000	0.98	\$95,922,400		\$0		\$0	\$2,283,866.67	601 3905331
3	Girardot	3	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		\$0		\$0	\$2,165,116.28	3214046292
4	Girardot	4	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000		\$0		\$0	\$2,100,000.00	3212606843
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	51	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,300,476.19
2	1	47	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,866.67
3	5	49	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,165,116.28
4	6	48	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,100,000.00
<b>26 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,212,364.79	
								DESV. STANDAR	\$96,149.89	
								COEF. VARIACION	4.35%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,308,514.68	<b>TOTAL</b>	\$98,573,576.72
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,116,214.89	<b>TOTAL</b>	\$90,362,375.92
VALOR TOTAL	\$94,467,942.80			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10894\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10894_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centenario-girardot-1147228>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-centenario-girardot-1146838>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d1a6-67985d64ba9e-fa7ea500-b5b6-120d>

4.-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/diamante/girardot/7846870>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE |  
santander | Girardot | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

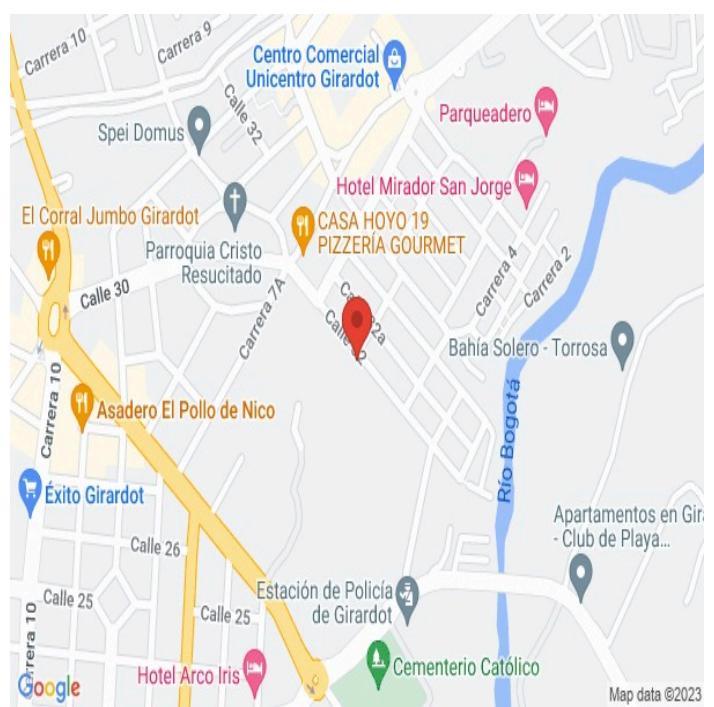
**Latitud:** 4.304130

**Longitud:** -74.797475

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 18' 14.8674''

**Longitud:** 74° 47' 50.91''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



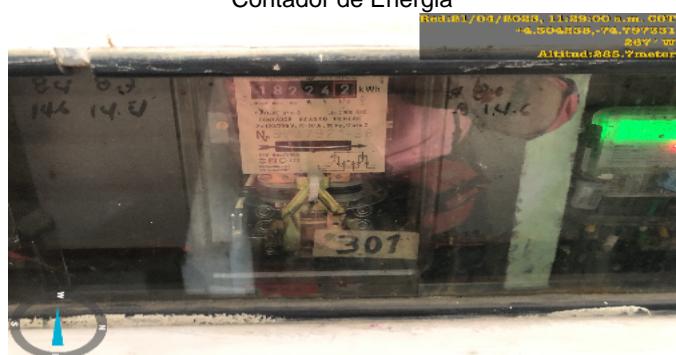
Entorno



Entorno



Contador de Energía



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

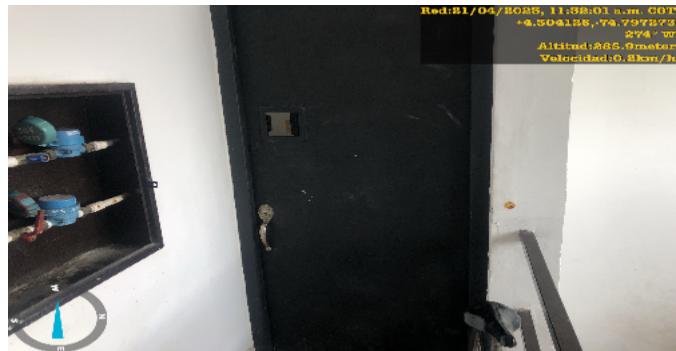


## REGISTRO FOTOGRÁFICO

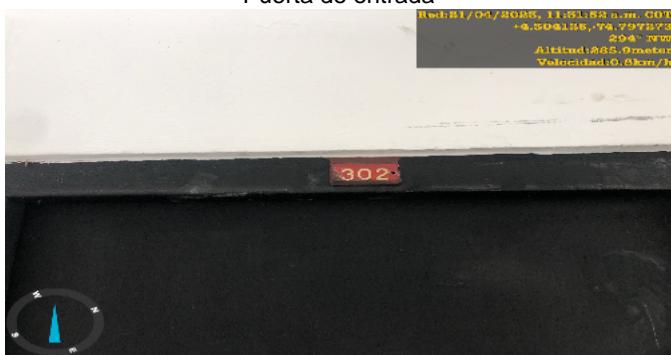
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera

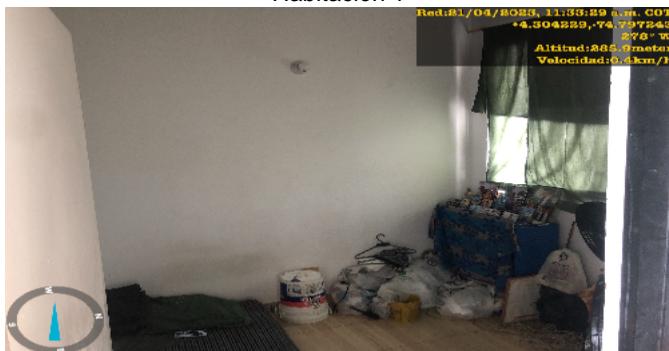


Escalera



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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.

**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 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 valorar 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-1022324642**



PIN de Validación: abc50a80



## 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: abc50a80

## 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: abc50a80

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: abc50a80

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: abc50a80



### 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

**abc50a80**

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 dos (02) días del mes de Abril 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: 230410240374966167**

**Nro Matrícula: 307-43908**

Página 1 TURNO: 2023-307-1-20917

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:04:29 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-03-1995 RADICACIÓN: 1248 CON: ESCRITURA DE: 18-01-1995

CODIGO CATASTRAL: 2530701040000003090190000041 COD CATASTRAL ANT: 25307010400030041901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302. EDIFICIO "EL OASIS", UBICADO EN LA CIUDAD DE GIRARDOT. URBANIZACION "SAN JORGE", TIENE SUS ACCESO POR EL NUMERO 5-86 DE LA CALLE 32, CUENTA CON UN AREA CONSTRUIDA DE 42.70 METROS CUADRADOS, SU ALTURA LIBRE ES DE 2.80 METROS.

DEPENDENCIAS: SALA COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO Y COCINA. Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 0132 DE 18 DE ENERO DE 1.995 DE LA NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984.).-

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA # 5.611 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1.962, VALOR DEL ACTO \$4.235.57 M.C. COMPRA VENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL A FAVOR DE: MANCERA VILLALOBOS PABLO Y DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA.-02.- ESCRITURA # 5.611 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1.962. VALOR DEL ACTO \$5.735.57. M.C. HIPOTECA QUE CONSTITUYE MANCERA VILLALOBOS PABLO Y DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA A FAVOR DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.-03.-ESCRITURA # 5.611 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1.962, PATRIMONIO DE FAMILIA QUE CONSTITUYE MANCERA VILLALOBOS PABLO Y DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA A FAVOR DE SUS HIJOS: MANCERA DIAZ LIGIA, MANCERA DIAZ ALBERTO, MANCERA DIAZ TERESA, MANCERA DIAZ RAMON, MANCERA DIAZ RICARDO, MANCERA DIAZ JORGE, MANCERA DIAZ PABLO EMILIO, MANCERA DIAZ ROSARIO, MANCERA DIAZ LUZ MARINA, MANCERA DIAZ FERNANDO Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.-04.-ESCRITURA # 2.004 DE 31 DE OCTUBRE DE 1.979 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1.979, POR LA CUAL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL CANCELA LA HIPOTECA Y CONDICION RESOLUTORIA CONSTITUIDA A SU FAVOR POR MANCERA VILLALOBOS PABLO Y DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA, SEGUN ESCRITURA # 5.611 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA.-05.- ESCRITURA # 1.876 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.980 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 23 DE OCTUBRE DE 1.980, POR LA CUAL MANCERA VILLALOBOS PABLO Y DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA, CANCELAR EL PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA # 5.611 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 1.961 DE LA NOTARIA 10. DE BOGOTA.-06.- ESCRITURA # 5.490 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1.991 DE LA NOTARIA 25 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE DICIEMBRE DE 1.991, VALOR DEL ACTO \$ 540.000.00 MCTE. ADJUDICACION SUCESION DE: DIAZ DE MANCERA MARIA TERESA A FAVOR DE: MANCERA VILLALOBOS PABLO.-07.- ESCRITURA # 5.491 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1.991 DE LA NOTARIA 25 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24 DE DICIEMBRE DE 1.991, VALOR DEL ACTO \$ 600.000.00 MCTE. COMPRA VENTA DE: MANCERA VILLALOBOS PABLO A FAVOR DE: MANCERA MORALES Y COMPAÑIA LIMITADA.-08.- ESCRITURA # 6.252 DE 28 DE DICIEMBRE DE 1.993 DE LA NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1.993, VALOR DEL ACTO \$ 3.000.000.00 MCTE. COMPRA VENTA DE: MANCERA MORALES Y CIA. LTDA., A FAVOR DE: MANCERA DIAZ RAMON Y ALVAREZ LARA NAPOLEON.-09.- ESCRITURA # 3.427 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.994 DE LA NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12 DE OCTUBRE DE 1.994, VALOR DEL ACTO \$ 1.500.000 MCTE. COMPRA VENTA DERECHO EQUIVALENTE AL 50% SOBRE EL PRESENTE INMUEBLE, DE: MANCERA DIAZ RAMON A FAVOR DE: ALVAREZ LARA NAPOLEON.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 32 #5-86. APARTAMENTO 302 EDIFICIO "EL OASIS" URBANIZACION "SAN JORGE"





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230410240374966167**

**Nro Matrícula: 307-43908**

Página 3 TURNO: 2023-307-1-20917

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:04:29 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

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA HOY COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO.

A: SUAREZ PRECIADO DORIZ

CC# 20619013

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-08-2005 Radicación: 2005-4713

Doc: ESCRITURA 1572 DEL 04-08-2005 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BCSC S.A.

A: CORDOBA TORRES JESUS MARIA

CC# 19150522 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-02-2009 Radicación: 2009-1053

Doc: ESCRITURA 155 DEL 06-02-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$18,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CORDOBA TORRES JESUS MARIA

CC# 19150522

A: TAMAYO DE JIMENEZ ROSA ALVINA

CC# 23858334 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-10-2020 Radicación: 2020-307-6-4969

Doc: ESCRITURA 1976 DEL 03-10-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA

VALOR ACTO: \$62,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: TAMAYO DE JIMENEZ ROSA ALVINA

CC# 23858334

A: GUAVITA TORRES JORGE EDUARDO

CC# 80769112 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-10-2020 Radicación: 2020-307-6-4969

Doc: ESCRITURA 1976 DEL 03-10-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0312 CONDICION SUSPENSIVA LA PARTE COMPRADORA NO PODRÁ ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA

#### 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

A: GUAVITA TORRES JORGE EDUARDO

CC# 80769112 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230410240374966167**

**Nro Matrícula: 307-43908**

Página 4 TURNO: 2023-307-1-20917

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:04:29 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

#### 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: C2014-364      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)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-307-1-20917

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

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