


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1022324642
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS JOHAN GUAVITA TORRES
NIT / C.C CLIENTE	1022324642
DIRECCIÓN	CLL 32 #5-86. APTO 302 ED. EL OASIS URB. SAN JORGE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	santander
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/04/2023
FECHA INFORME	25/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUAVITA TORRES JORGE EDUARDO				
NUM.	1976 Escritura De	NOTARIA	segunda	FECHA	03/10/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girardot	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	253070104000000030901900000041				
CATASTRAL					
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

DEPENDENCIAS

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

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	BombaEyec	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

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	AVALUO CATASTRAL 2023	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: BOGOTÁ.D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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

	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	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Útil	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: CI 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
TOTALES					100%	\$94,467,942.80
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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

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 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: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si

Estructura en aparente buen estado.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en cerámica en regular estado, paredes pañetadas estucadas y pintadas en regular estado, carpintería de puertas en triplex con marco metálico, pañete rústico con varas circulares de madera a la vista, cocina con gabinete superior e inferior con puertas en tablex baño línea baja con cortina de división de baño.

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	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
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	26 años									
									PROMEDIO	\$2,212,364.79
									DESV. STANDAR	\$96,149.89
									COEF. VARIACION	4.35%

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

Observaciones:

Enlaces:

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://fincaraiz.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)

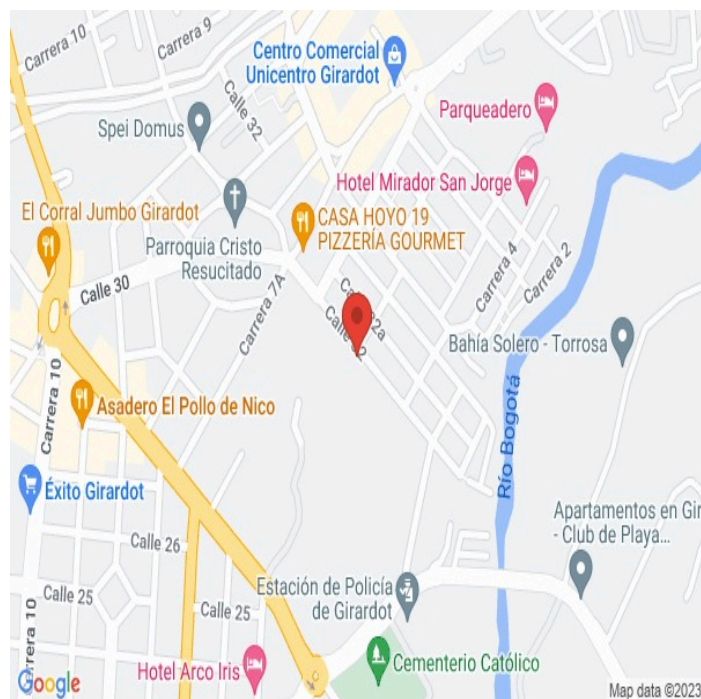
Latitud: 4.304130

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



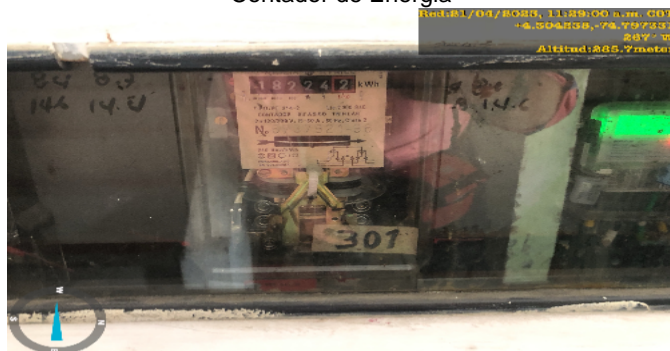
Entorno



Entorno



Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



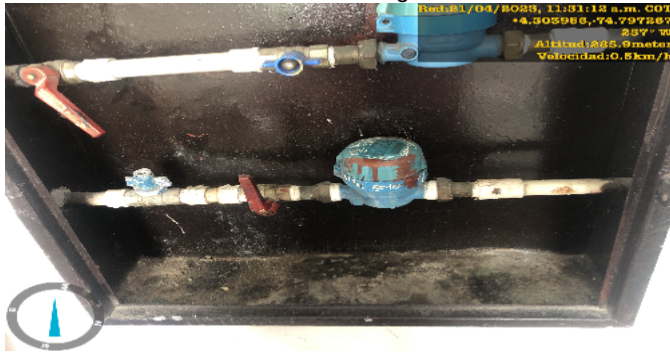
Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

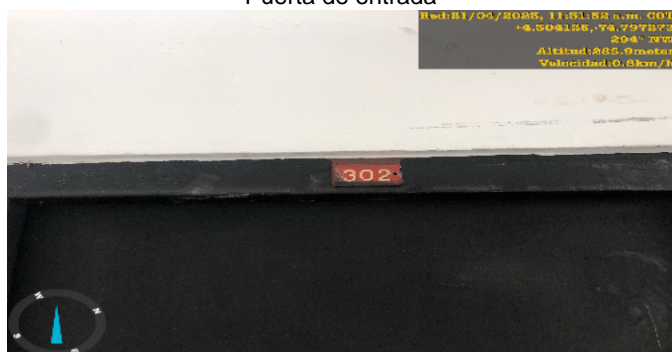
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



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 --- **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-1022324642



PIN de Validación: abc50a80



<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: 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, 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: 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.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: 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

Pagina 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: **253070104000000030901900000041** 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, CANCELAN 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

Pagina 2 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 31940

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-03-1995 Radicación: 1248

Doc: ESCRITURA 0132 DEL 18-01-1995 NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALVAREZ LARA NAPOLEON

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-1997 Radicación: 1997-7598

Doc: ESCRITURA 3133 DEL 01-10-1997 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALVAREZ LARA NAPOLEON SEGUNDO

CC# 2907053

A: SUAREZ PRECIADO DORIZ

CC# 20619013 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-1997 Radicación: 1997-7598

Doc: ESCRITURA 3133 DEL 01-10-1997 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: SUAREZ PRECIADO DORIZ

CC# 20619013 X

A: COPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-02-2004 Radicación: 2004-850

Doc: ESCRITURA 42 DEL 19-01-2004 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$22,820,513

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: SUAREZ PRECIADO DORIZ

CC# 20619013

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COMENA, HOY: BANCO COLMENA S. A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-06-2004 Radicación: 2004-3164

Doc: ESCRITURA 938 DEL 20-05-2004 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 230410240374966167

Nro Matrícula: 307-43908

Pagina 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 COMPRAVENTA

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 COMPRAVENTA

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 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

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

Pagina 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