



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-39581597

Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/11/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA	
Barrio	la esperanza	
Ciudad	Girardot	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ROJAS GODOY HUMBERTO/TRUJILLO RODRIGUEZ GLADYS	

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: YENITH LISSETHE ROJAS TRUJILLO

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 **ROJAS GODOY HUMBERTO/TRUJILLO RODRIGUEZ GLADYS** ubicado en la MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA la esperanza, 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 \$150,228,759.15 pesos m/cte (Ciento cincuenta millones doscientos veintiocho mil setecientos cincuenta y nueve).

Atentamente,



**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	54.00	M2	\$736,293.00	26.47%	\$39,759,822.00
Area Construida	PRIMER PISO	46.66	M2	\$1,199,055.00	37.24%	\$55,947,906.30
Area Construida	SEGUNDO PISO	45.47	M2	\$1,199,055.00	36.29%	\$54,521,030.85
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,228,759.15</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta millones doscientos veintiocho mil setecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL

RAA Nro: AVAL-79411838

C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	355.2120
Integral	2,782,014	1,630,617	Valor del avalúo en UVR	422,927.04
Proporcional	39,765,553	110,463,207	Valor asegurable	110,463,207
% valor proporcional	26.47	73.53	Tiempo esperado comercialización	15
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción anotación 7 del certificado suministrado.			
<b>Observación</b>	<p><b>General: Inmueble ubicado en:</b> MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.</p> <p><b>Garaje:</b> ANTEJARDÍN HABILITADO COMO GARAJE MOTOS CUBIERTO Y ENCERRADO.</p> <p><b>Entorno:</b> EL PARQUEADERO VEHÍCULO ES COMÚN EN PLAZOLETA PÚBLICA.</p> <p><b>Estructura:</b> La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio</p>			

interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** PISOS EN TABLETA DE CERÁMICA, SIMPLEMENTE ALISTADOS Y AFINADOS, TABLETA DE GRES 15X30, LAVADERO PREFABRICADO, ENCHAPE DE PAREDES ALTURA 1.50 EN CERÁMICA, TABLETA GRAFILADA EN GRES PARA ANTEJARDÍN, CUBIERTO Y ENCERRADO CON CARPINTERÍA METÁLICA DE PUERTAS Y REJAS PARA LOS EXTERIORES, CIELO RASO EN PVC, GABINETE DE COCINA SUPERIOR E INFERIOR EN MADERA MDF, Y MESÓN EN MÁRMOL, PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS,

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-39581 597	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	YENITH LISSETHE ROJAS TRUJILLO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	39581597	<b>Teléfono</b>	3132302717
<b>Email</b>	yenith17374@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	ROJAS GODOY HUMBERTO/TRUJILLO RODRIGUEZ GLADYS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>		<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA				
<b>Conjunto</b>	NO				
<b>Ciudad</b>	Girardot	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	la esperanza	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	54.00
AREA CONSTRUIDA piso 1	M2	46.66	AREA CONSTRUIDA	M2	92.13
AREA CONSTRUIDA piso 2	M2	45.47	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$29.226.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	54.00
AREA CONSTRUIDA	M2	92.13	A.CONSTRUIDA	M2	92.13

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	declara	0		
Indice construcción	declara	0		

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	4.50		
------------------	-------------	--------	------	--	--

Fondo	12	Relación frente fondo	1:3.5	
-------	----	-----------------------	-------	--

Perspectivas de valoración	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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.
<b>Area Del Lote</b>	54.00
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	N/A
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	comercio 1,2
<b>Uso Condicionado Norma</b>	turismo 2, servicio 2 comercio 3 industria 2
<b>Uso Prohibido Norma</b>	institucional
<b>Tratamiento</b>	consolidado
<b>Indice DeOcupacion</b>	Declaracion construccion
<b>Indice DeContruccion</b>	Declaracion construccion
<b>Antejardin</b>	Declaracion construccion
<b>AislamientoPosterior</b>	Declaracion construccion
<b>Aislamiento Lateral</b>	Declaracion construccion
<b>Altura Permitida</b>	Declaracion construccion
<b>Densidad</b>	Declaracion construccion
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Declaracion construccion
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Declaracion construccion
<b>Suelos De Proteccion</b>	Declaracion construccion
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3269	EscrituraDePropiedad	27/12/1984	primera de girardot	Girardot

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-16048	07/10/1984	25307010200000294000	CASA 2000000000

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

ANTEJARDÍN HABILITADO COMO GARAJE MOTOS CUBIERTO Y ENCERRADO.

## 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	Media
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay	300-400	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	VIA PEATONAL	
Escolar	Regular	400-500			
Comercial	No hay	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	EL PARQUEADERO VEHÍCULO ES COMÚN EN PLAZOLETA PÚBLICA.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1984	<b>Edad Inmueble</b>	39 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	98%		
<b>Licencia construcción</b>	declaración de construcción.				
<b>Observación</b>	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

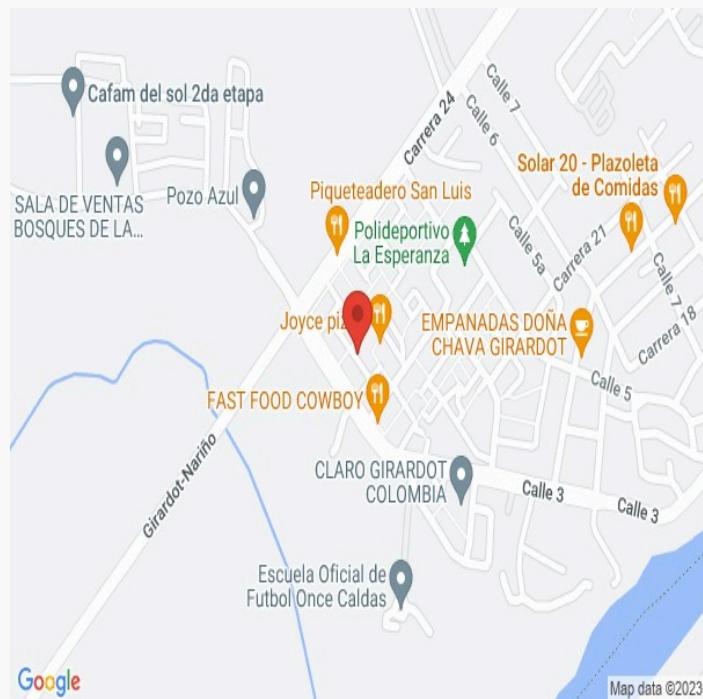
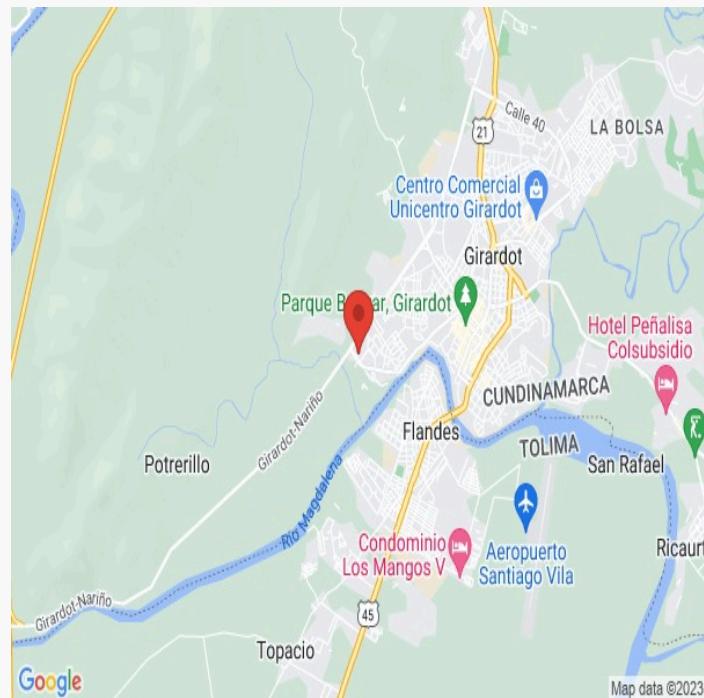
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Lujoso.	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Regular	No hay
Observación	PISOS EN TABLETA DE CERÁMICA, SIMPLEMENTE ALISTADOS Y AFINADOS, TABLETA DE GRES 15X30, LAVADERO PREFABRICADO, ENCHAPE DE PAREDES ALTURA 1.50 EN CERÁMICA, TABLETA GRAFILADA EN GRES PARA ANTEJARDÍN, CUBIERTO Y ENCERRADO CON CARPINTERÍA METÁLICA DE PUERTAS Y REJAS PARA LOS EXTERIORES, CIELO RASO EN PVC, GABINETE DE COCINA SUPERIOR E INFERIOR EN MADERA MDF, Y MESÓN EN MÁRMOL, PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS,							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MZ 15 CASA 50 BARRIO LA ESPERANZA | la esperanza | Girardot | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.294268  
GEOGRAFICAS : 4° 17' 39.3642''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.823109  
GEOGRAFICAS : 74° 49' 23.1924''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA LOS ARRAYANES	\$170,000,000	0.951	\$161,670,000	3112698594	84.00	84.00	\$1,100,000	\$92,400,000
2	CASA LOS ARRAYANES	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3112698594	84.00	84.00	\$1,290,000	\$108,360,000
3	CASA LA ESPERANZA 2 PISOS	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	3102085149	54.00	108.00	\$1,290,000	\$139,320,000
4	CASA LA ESPERANZA 2 PISO OBRA NEGRA	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000	3202034546	54.00	108.00	\$1,150,000	\$124,200,000
Del inmueble					54.00	92.13			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,270,000	\$824,643	0.95	1.0	0.95	\$783,411
2	\$62,640,000	\$745,714	0.95	1.0	0.95	\$708,429
3	\$40,680,000	\$753,333	1.0	1.0	1.00	\$753,333
4	\$37,800,000	\$700,000	1.0	1.0	1.00	\$700,000
				PROMEDIO	\$736,293.15	
				DESV. STANDAR	\$39,175.08	
				COEF. VARIACION	5.32%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$736,293.00	AREA	54.00	TOTAL	\$39,759,822.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,199,055.00	AREA	92.13	TOTAL	\$110,468,937.15
VALOR TOTAL		\$150,228,759.15				

Observaciones:

Enlaces:

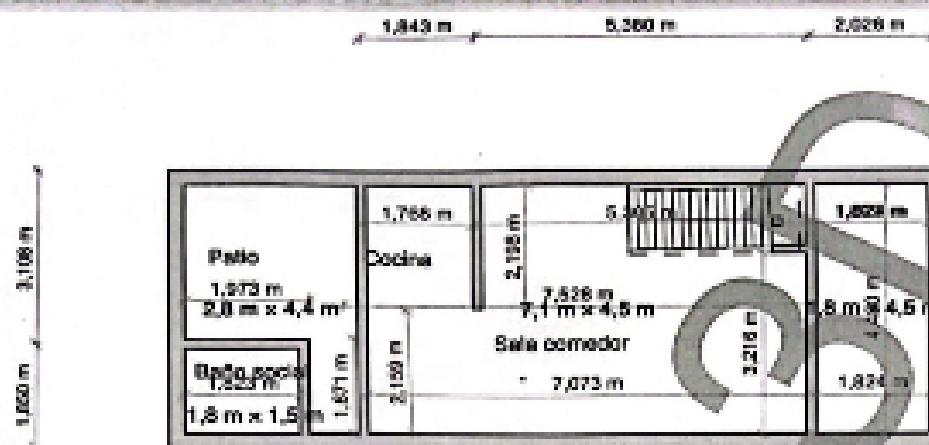
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

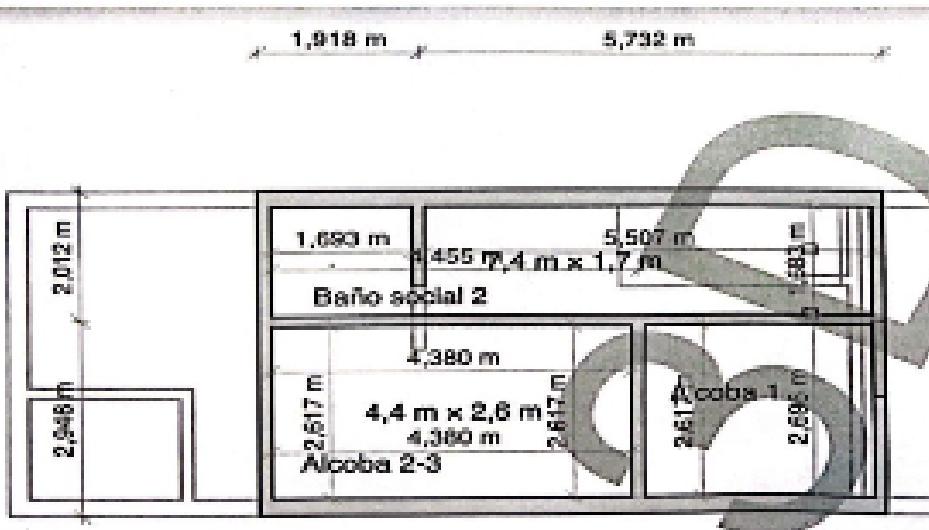
Area construida total	92.13
Area construida vendible	92.13
Valor M2 construido	\$2,008,467
Valor reposición M2	\$185,040,065
Valor reposición presupuesto M2	\$2,008,467
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,008,467
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fitto y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,199,055
Valor adoptado depreciado	\$1,199,055
<b>Valor total</b>	<b>\$110,468,937</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Planta primer piso



Planta segundo piso

## FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor

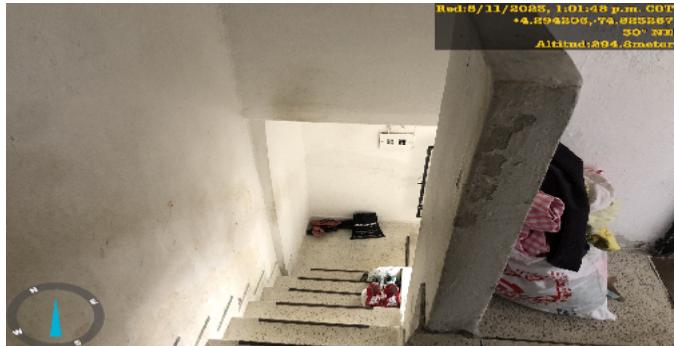


## FOTOS

Sala Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Hab 1 o Habitación Principal



## FOTOS

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Garajes ComunalesCJ



## FOTOS

### Garajes ComunalesCJ



### Ante jardín cubierto



### Áreas o Documentos

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL les dio el título de compraventa a su favor el siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL EDIFICADA DETERMINADO CON EL NÚMERO CINCUENTA (50) DE LA SUPERMANZANA QUINCE (15) DE LA URBANIZACION LA ESPERANZA, SITUADA EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, con una extensión superficie de 54.00 metros cuadrados, y cuyos linderos según el título de adquisición son:

POR EL NORTE, En una extensión de cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (4.50 ML), con vía peatonal;

POR EL SUR, En una extensión de cuatro metros con cincuenta centímetros lineales (4.50 ML), con el lote número setenta y uno (71) de la supermanzana quince (15);

POR EL ORIENTE, En una extensión de doce metros lineales (12 ML), con el lote número cincuenta y uno (51) de la supermanzana número quince (15);

POR EL OCCIDENTE, En una extensión de doce metros lineales (12 ML), con el lote número cuarenta y nueve (49) de la supermanzana quince (15). Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 307-16048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cédula Catastral número 01-02-0284-0002-000 de Girardot.

La validación de este documento se puede verificar en la página certificado.snr.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231107322784965595 Nro Matrícula: 307-16048

Página 1 TURNO: 2023-307-1-60261 Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 02:50:02 PM

**"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

CÍRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT - DEPART. CUNDINAMARCA - MUNICIPIO: GIRARDOT - VEREDA: GIRARDOT  
 FECHA APERTURA: 05-10-1984 RADICACIÓN: 03168 CON ENCRITURA: DE: 02-10-1984  
 CÓDIGO CATASTRAL: 25337914200001024902300000000000 CATASTRAL ANT: 2533791012020340002000  
 NUPRE: ESTADO DE FOLIO: ACTIVO

**DIRECCIÓN DEL CÁRTEL Y LÍMITES**  
 DE ESTE INMUEBLE SE INDICAN EN LOS LÍMITES CONSIGNADOS EN LA ENCRITURA #1798 DEL 2 DE OCTUBRE DE 1984 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT (ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 1711 DE 6 DE JULIO DE 1984) CASA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS DEPENDENCIAS PISO 1: SALA DE COMEDOR, COCINA BÁRIO SOCIAL, PATIO (ESCALERA DE ACCESO PISO 2 HALL 3 AL CORAS UNA CON BANDO DE INDEPENDENCIA DE NOTARIADO

**ÁREA Y COEFICIENTE**  
 ÁREA: HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 6 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0  
 ÁREA PREDIAL: METROS CUADRADOS: 0 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0 / ÁREA CONSTRUIDA: METROS CUADRADOS: 0 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0  
 COEFICIENTE: -%

La guarda de la fe pública

### Áreas o Documentos

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT  
 SECRETARIA DE HACIENDA  
 NIT:890680378-4 Código Postal 252423  
 GIRARDOT ES DE TODOS  
 NOMBRE PROPIETARIO: HUMBERTO GODOY  
 NIT / C.C 110303499  
 DIR. PREDIO: Ma 18 Ce 96 Br La ESPERANZA  
 CEDULA CATASTRAL: 01-02-0284-0002-000  
 ULTIMO AÑO PAGO: 2022

INFORMACION DEL IMPUESTO											
AÑO	IMBL	AVALIO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	HT.CAR	SORRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	5,30	26.226.369	140,190	0	16.074	43,889	0	0	0	0	174

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CANTIDAD	HT.SANCIÓN	DESCU. ALIVIO	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
Impuesto Predial	165.532	0	0	31-ene-23	28-feb-23	31-mar-23	30-jun
Desarrollo	16.374	0	0	<b>174.000</b>	<b>180.000</b>	<b>183.000</b>	<b>190.190</b>
Copropensional	43.838	0	0				
Sobretasa	0	0	0				
Salarios	0	0	0				
Alquileres publicos	0	0	0				
Otros Cobros	0	0	0				
Asilo	103	0	0				

*El presente acto de liquidación o factura de cobro:*

1- constituye determinación oficial del tributo y, presta mérito ejecutivo. En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la facturación, deberá dirigirse a la Oficina de Hacienda del Municipio de Girardot o a la Administración de Hacienda del Departamento de Cundinamarca, dentro de los seis primeros meses del año (Acuerdo 014 de 2014 art.58), caso en el cual la tarifa perderá fuerza ejecutiva y contra la misma no procederán recursos alguno.

2- no se expide certificado de deuda en la página web del Municipio de Girardot y simultáneamente en la caja de la secretaría de hacienda.

3- se expide sin perjuicio de los actos propendidos en los procesos de otro colectivo.

GLADYS TRUJILLO RODRIGUEZ.

## 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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **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 valuaria 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 valuaria 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, informada por el 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-39581597**



PIN de Validación: ada30a26



<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  
**Regímen 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: ada30a26



<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: ada30a26



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



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 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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: ada30a26



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



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 Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ada30a26



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

**ada30a26**

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal