



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070587250\_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE RAUL JIMENEZ RIAÑO
NIT / C.C CLIENTE	1070587250
DIRECCIÓN	CS MANZANA L CASA 5 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALEXANDER
SECTOR	Rural SubUrbano Estrato 2
BARRIO	VILLA ALEXANDER
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/04/2024
FECHA INFORME	04/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELIZABETH RIAÑO
NUM. ESCRITURA	1774 Escritura De Propiedad
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	253070102000003940005000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	CASA ESQUINERA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
307-56509	CS MANZANA L CASA 5

OBSERVACIONES GENERALES

CASA ESQUINERA DOS PISOS LOCALIZADA EN VILLA ALEXANDER. Aunque en el certificado registra que se encuentra en zona rural del municipio, de acuerdo al POT, RURAL SUB URBANO VIVIENDA ZONA DE INCORPORACIÓN. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Normal	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,921,552

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,921,552

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura, registra MZ L CASA 5 urbanización villa Alexander etapa I. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar 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

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	MIXTO
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO TIPO 1-2
Uso Prohibido Según Norma	INSTITUCIONAL

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 029 DE 2000
Antejardín	NO
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	TRES PISOS
Aislamiento posterior	SI
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	210
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	121.10

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	121.10
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 75.408.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	121.10

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	121.10

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	98%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CS MANZANA L CASA 5 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALEXANDER

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE ESQUINERO	72.00	M2	\$460,469.00	18.63%	\$33,153,768.00
Area Construida	PRIMER PISO	52.98	M2	\$1,195,440.00	35.60%	\$63,334,411.20
Area Construida	SEGUNDO PISO	68.12	M2	\$1,195,440.00	45.77%	\$81,433,372.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,921,552</b>

Valor en letras Ciento setenta y siete millones novecientos veintiún mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$177,921,552

## 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 media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** CASA ESQUINERA DOS PISOS LOCALIZADA EN VILLA ALEXANDER. Aunque en el certificado registra que se encuentra en zona rural del municipio, de acuerdo al POT, RURAL SUB URBANO VIVIENDA ZONA DE INCORPORACIÓN. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** VÍAS SIN PAVIMENTAR DELIMITADAS POR SARDINELES Y ANDEN DE 1.00 M.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno BAÑO PRIVADO EN OBRA SEMI BLANCA ES DECIR SIN TERMINAR.

**Acabados:** MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, PISOS EN TABLON GRES 25X25 MESON DE COCINA ENCHAPADA SIN GABINETE SUPERIOR NI INFERIOR, ESCALERAS EN TABLON GRES, PASAMANOS METALICO, CARPINTERIA DE PUERTAS Y VENTANAS METALICAS CON REJA, PISOS DE PATIO MINERAL ROJO, BAÑO ENCHAPADO DUCHA, CON DIVISION DE BAÑO EN ACRILICO, CIELO RASO EN MACHIMBRE

## 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA MEDIANERAS VILLA ALEXANDER	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3222300823	72.00	63.00	\$1,250,000	\$78,750,000
2	LOTE MEDIANERO	\$40,000,000	0.90	\$36,000,000	3007022407	72.00		\$	\$0
3	CASA ESQUINERA	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3208065415	72.00	63.00	\$1,250,000	\$78,750,000
4	LOTE MEDIANERO	\$38,000,000	0.95	\$36,100,000	3223276164	72.00		\$	\$0
Del inmueble						72.00	121.10		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,250,000	\$489,583	1	0.90	0.90	\$440,625
2	\$36,000,000	\$500,000	1.0	0.90	0.90	\$450,000
3	\$40,000,000	\$555,556	1	0.90	0.90	\$500,000
4	\$36,100,000	\$501,389	1.0	0.90	0.90	\$451,250
					PROMEDIO	\$460,468.75
					DESV. STANDAR	\$26,777.32
					COEF. VARIACION	5.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$460,469.00	AREA	72.00	TOTAL	\$33,153,768.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,195,440.00	AREA	121.10	TOTAL	\$144,767,784.00
VALOR TOTAL	\$177,921,552.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

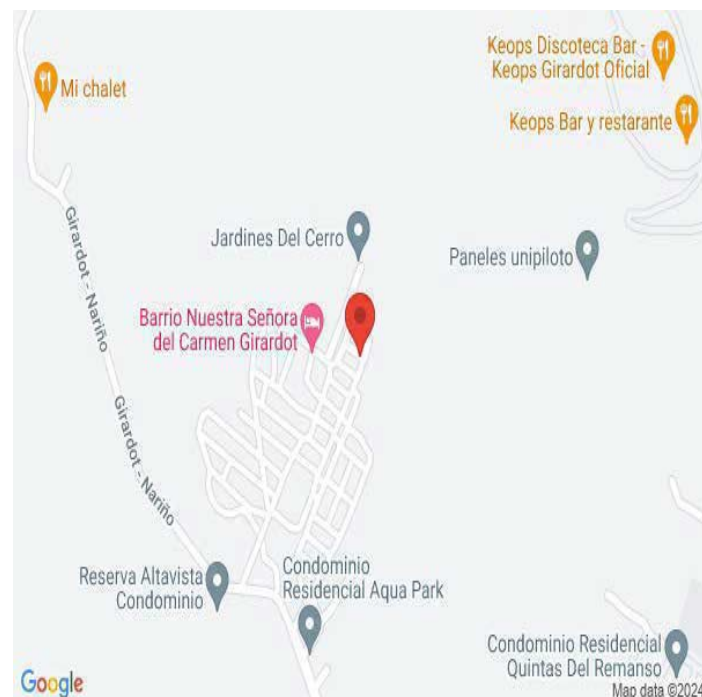
Area construida total	121.10
Area construida vendible	121.10
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$205,870,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,700,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fito y corvin %	29.68 %
Valor reposición depreciado	\$1,195,440
Valor adoptado depreciado	\$1,195,440
Valor total	\$144,767,784



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CS MANZANA L CASA 5 DE LA URBANIZACIÓN VILLA  
ALEXANDER | VILLA ALEXANDER | Girardot | Cundinamarca



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.318281

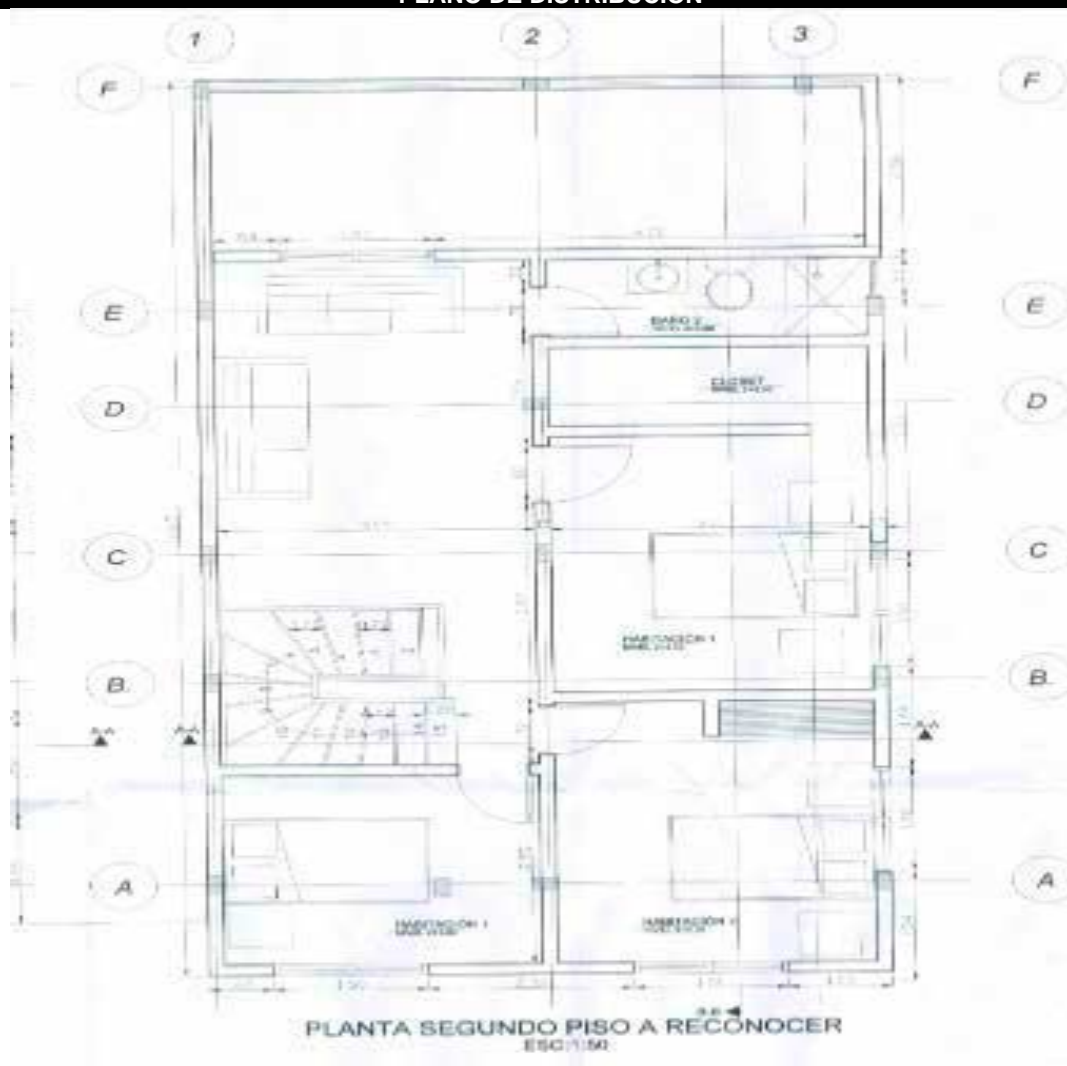
Longitud: -74.816335

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 5.811''

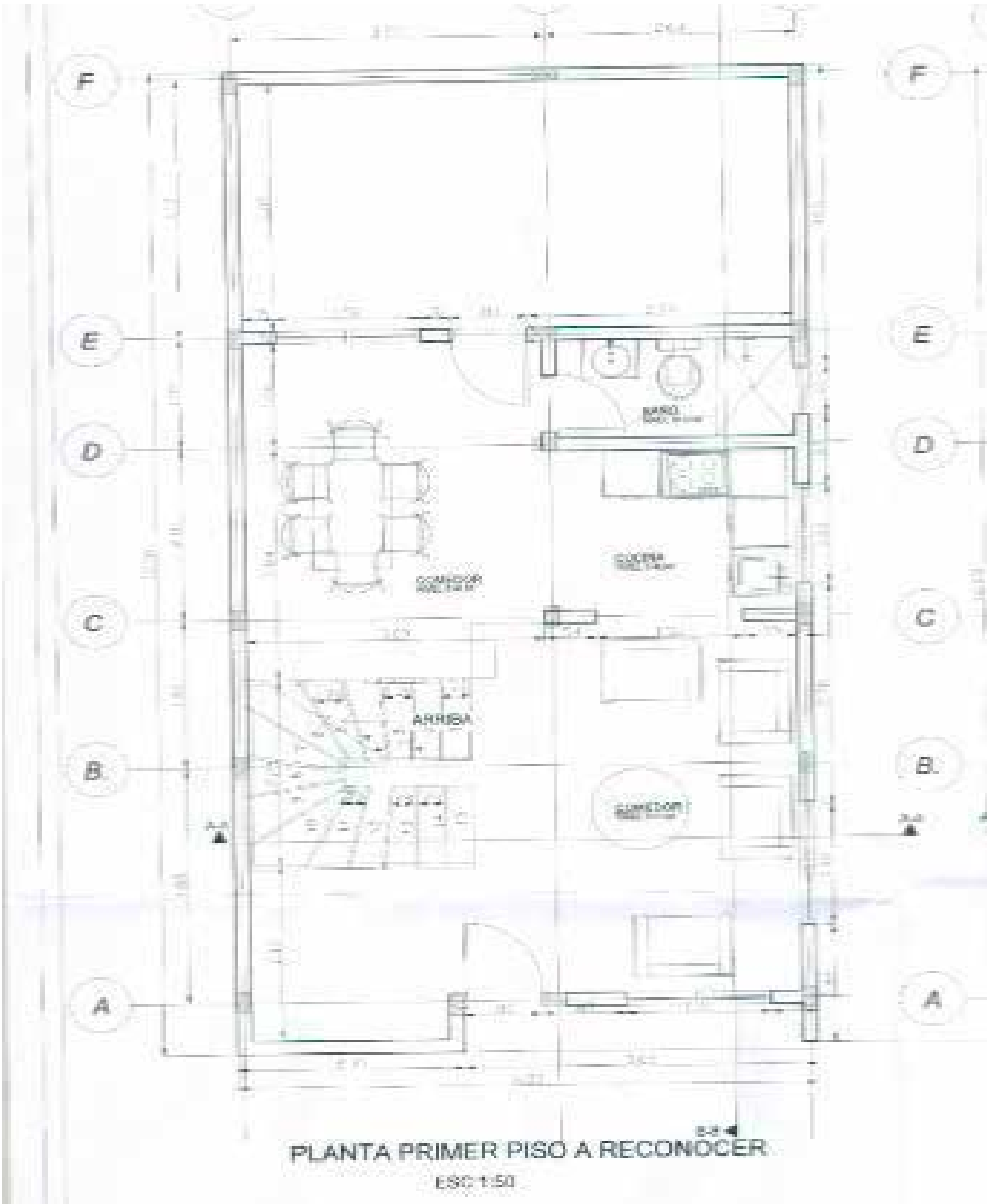
Longitud: 74° 48' 58.8054''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



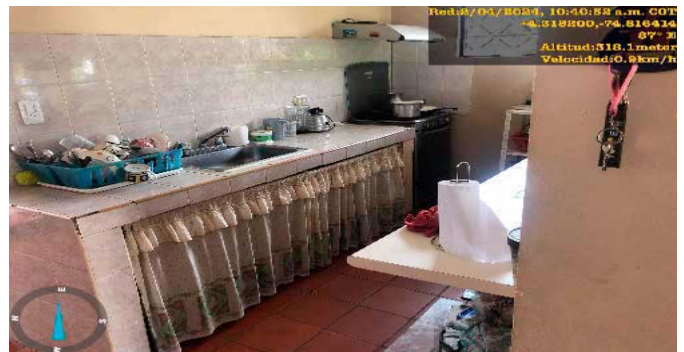
Sala Comedor



Sala Comedor



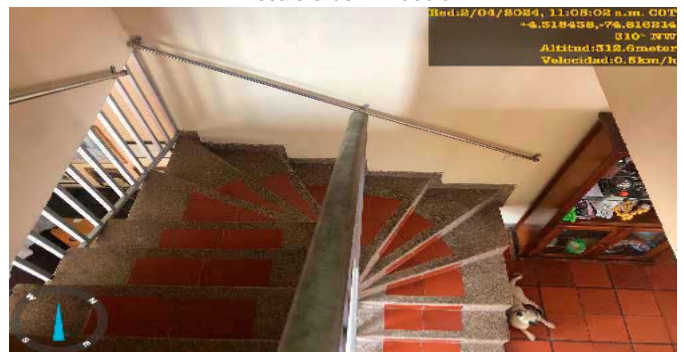
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior



## 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**

**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 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 avaluador 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-1070587250\_2





PIN de Validación: b81b0a9a



<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  
**Regimen 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: b81b0a9a



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



#### 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: b81b0a9a



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, 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: b81b0a9a



<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.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 de procesos disciplinarios 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 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: b81b0a9a



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



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**

**b81b0a9a**

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1070587250\_2 M.I.: 307-56509

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal





SP-GITDTU-220.12.05 No.0169

Numero Radicado: 202406462

**GRUPO INTERNO DE TRABAJO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y  
URBANISTICO GIRARDOT-CUNDINAMARCA**

Según visita de inspección técnica efectuada el día 04 de abril del 2024, correspondiente a la solicitud de la señora Elizabeth Riaño con número de cedula 51.562.046 de Bogotá, se evidenció que el predio identificado con matrícula inmobiliaria **307-56509** y cedula catastral **01-02-0394-0005-000** ubicado en la manzana L casa 5 de la Urbanización Villa Alexander de la ciudad de Girardot, la nomenclatura actual es la siguiente:

**MANZANA L CASA 5  
URBANIZACION VILLA ALEXANDER  
ETAPA I**

**LOCALIZACIÓN**



**REGISTRO FOTOGRAFICO**



El solicitante presentó Recibo Universal 2024001344 con consignación en el Banco occidente por valor de \$ 77.000.00

El presente certificado se expide en Girardot, a los cuatro (04) días del mes de abril del año 2024.

**ING. JOSE JULIAN FRANCO DIAZ**

Profesional Universitario Código 219 Grado 05

Grupo Interno de Trabajo de Desarrollo Territorial y Urbanístico



PROYECTO: CESAR CASTRO  
Auxiliar Administrativo

**NOTA: El presente certificado no genera dominio real y material del predio ni configura licencia de construcción.**





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

Certificado generado con el Pin No: 240410278192152150

Nro Matrícula: 307-56509

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-22144

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 11:36:25 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-10-1998 RADICACIÓN: 1998-6683 CON: ESCRITURA DE: 15-10-1998

CODIGO CATASTRAL: 253070102000003940005000000000 COD CATASTRAL ANT: 25307010203940005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2980 de fecha 05-10-98 en NOTARIA 1 de GIRARDOT LOTE # 5 MANZANA L ETAPA II URB. VILLA ALEXANDER con area de 72.00 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- AUTO APROBATORIO DE 16 DE MAYO DE 1.941 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1.942, VALOR DEL ACTO \$30.551.61 M.C. ADJUDICACION JUICIO DIVISORIO DE: JULIO CAMPO GONZALEZ CONTRA: JOSE MARIA BUENO Y OTROS A FAVOR DE: GONZALEZ JULIO CAMPO.-02.- RESOLUCION #02022 DE 15 DE MAYO DE 1.971 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.971, POR LA CUAL SE DECLARA QUE NO SE HA EXTINGUIDO EL DERECHO DE DOMINIO DE LA FINCA LA VITRINA, DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: GONZALEZ JULIO CAMPO.-03.- SENTENCIA APROBATORIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1.983 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, VALOR DEL ACTO \$1.351.000.00 M.C. ADJUDICACION EN LA SUCESION DE: GONZALEZ VELANDIA JULIO CAMPO COMO CESIONARIA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO & CIA. LTDA.-04.- ESCRITURA #1.133 DE 23 DE JUNIO DE 1.986 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 1.986, VALOR DEL ACTO \$500.000.00 M.C. COMPRA VENTA CON OTRO PREDIO, DE: GONZALEZ DELGADO Y COMPAÑIA LIMITADA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO. "RANCHO EL GRAN CHAPARRAL".-05.- ESCRITURA #5.032 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.993 DE LA NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DE 1.994, VALOR DEL ACTO \$15.500.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO A FAVOR DE: RODRIGUEZ HERRERA MARIA ODILIA.-06.- ESCRITURA #3738 DE DICIEMBRE 18/93 DE LA NOTARIA 1A. DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 11 DE MAYO/94, VALOR DEL ACTO \$60'000.000,00 MCTE., COMPRA VENTA DE: RODRIGUEZ HERRERA ODILIA, A FAVOR DE: "ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA JORGE ALEXANDER VARGAS".-07.- ESCRITURA #1123 DE MAYO 4/95 DE LA NOTARIA 1A. DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 16 DE MAYO/95, VALOR DEL ACTO \$35'000.000,00 MCTE., COMPRA VENTA DE: RODRIGUEZ HERRERA MARIA ODILIA, A FAVOR DE: "ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA JORGE ALEXANDER".-08.- ESCRITURA #2980 DE OCTUBRE 5/98 DE LA NOTARIA 1A. DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 15 DE OCTUBRE/98, POR LA CUAL LA "ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA JORGE ALEXANDER" ENGLORO LOS PREDIOS MATRICULAS 307-0039874 Y 307-0044126.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) UR VILLA ALEXANDER LT 5 MZ L ETAPA I

2) CS MANZANA L CASA 5 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALEXANDER

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 56361



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

Certificado generado con el Pin No: 240410278192152150

Nro Matrícula: 307-56509

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-22144

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 11:36:25 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-10-1998 Radicación: 1998-6683

Doc: ESCRITURA 2980 DEL 05-10-1998 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

**A: ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA JORGE ALEXANDER**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-11-2001 Radicación: 2001-6369

Doc: ESCRITURA 1774 DEL 04-10-2001 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR.

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA JORGE ALEXANDER

**A: RIAÑO ELIZABETH**

CC# 51562046 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-11-2001 Radicación: 2001-6369

Doc: ESCRITURA 1774 DEL 04-10-2001 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DE DOMINIO.

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

DE: RIAÑO ELIZABETH

CC# 51562046 X

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-04-2024 Radicación: 2024-307-6-2421

Doc: CERTIFICADO 169 DEL 04-04-2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: RIAÑO ELIZABETH

CC# 51562046

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-214

Fecha: 08-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-366

Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\* \* \*

\* \* \*



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

Certificado generado con el Pin No: 240410278192152150

Nro Matrícula: 307-56509

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-22144

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 11:36:25 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-307-1-22144

FECHA: 10-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública