



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069730723

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEISON DANIEL MARTIN ROJAS		FECHA VISITA	06/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1069730723		FECHA INFORME	10/05/2024
DIRECCIÓN	LT 3 MZ D		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	San Miguel		REMODELADO	
CIUDAD	Nariño		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL			
IDENTIFICACIÓN	79411838			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS GIRALDO LUZ DARY				
NUM.	1041 EscrituraDe	#NOTARIA	Segunda	FECHA	12/07/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girardot		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	25483010000000010000030000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
307-49453	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona urbana del municipio de Nariño, Cundinamarca. El predio se ubica al lado del cementerio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 139,688,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 139,688,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 17/10/2024, certificado de nomenclatura adjunto 307-39453 de fecha 15/10/2024.

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: CI 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	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	105.00	Frente	7.00
Forma	Rectangular	Fondo	15.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.14

Amenaza Riesgo Inundacion	Declara construccion - registrada notaria 2
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Declara construccion - registrada notaria 2
Suelos De Proteccion	Declara construccion - registrada notaria 2
Patrimonio	Declara construccion - registrada notaria 2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdos 041 de 2000 y 017 de 2009
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105.00
AREA CONSTRUIDA	M2	43.05

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105.00
AREA CONSTRUIDA	M2	84.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$16.746.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	105.00
AREA CONSTRUIDA	M2	56

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	105.00
AREA CONSTRUIDA	M2	56

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LT 3 MZ D

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2011

## 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	105.00	M2	\$440,000.00	33.07%	\$46,200,000.00
Area Construida	Casa	56	M2	\$1,223,000.00	49.03%	\$68,488,000.00
Area Construida	Jacuzzi	1	Global	\$25,000,000.00	17.90%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$139,688,000</b>

Valor en letras

Ciento treinta y nueve millones seiscientos ochenta y ocho mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$139,688,000**

### 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

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. ESCRITURA 008 DEL 10-01-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT \_ DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Bodega: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica 50x50 paredes pañetadas y pintadas carpintería en madera de puertas y ventanas pisos en granito lavado, mesón de acero inoxidable y granito pulido y brillante, gabinetes superiores en madera e inferiores, cenefa en marcos de ventanas, cielo raso en icopor y pvc, cascada, jacuzzi y piscina en fibra de vidrio, barandas en madera, carpintería metálica en portón, baños enchapados a 2,20 m de altura línea económica y cortina en 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.

**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	LOTE MEDIANERO san miguel	\$48,000,000	0.95	\$45,600,000	3202127089	110		\$	\$0
2	LOTE ESQUINERO	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3142306154	90		\$	\$0
3	LOTE MEDIANERO	\$78,000,000	0.95	\$74,100,000	3202127089	160		\$	\$0
Del inmueble						105.00	56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,600,000	\$414,545	1.05	1.0	1.05	\$435,273
2	\$38,000,000	\$422,222	1.05	1.0	1.05	\$443,333
3	\$74,100,000	\$463,125	0.95	1.0	0.95	\$439,969
					PROMEDIO	\$439,524.94
					DESV. STANDAR	\$4,048.59
					COEF. VARIACION	0.92%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$440,000.00	AREA	105.00	TOTAL	\$46,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,223,000.00	AREA	56	TOTAL	\$68,488,000.00
VALOR TOTAL	\$114,688,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1415219307-lote-condominio-brisas-de-la-montana-135m2-narino-cundinamarca-\\_JM#position=1&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1415219307-lote-condominio-brisas-de-la-montana-135m2-narino-cundinamarca-_JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570)

2-[https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2318892798-en-venta-lote-en-conjunto-cerrado-en-narino-cundinamarca-\\_JM#position=3&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2318892798-en-venta-lote-en-conjunto-cerrado-en-narino-cundinamarca-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570)

3-[https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1418735159-vendo-lote-esquinero-en-condominio-campestre-en-narino-cundinamarca-\\_JM#position=5&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1418735159-vendo-lote-esquinero-en-condominio-campestre-en-narino-cundinamarca-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=80cb7aab-6538-4ed7-bc11-85653b0f2570)

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	84.00
Area construida vendible	84.00
Valor M2 construido	\$1,468,000
Valor reposición M2	\$123,312,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,468,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,321,200
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fito y corvin %	7.37 %
Valor reposición depreciado	\$1,223,828
Valor adoptado depreciado	\$1,223,000
Valor total	\$102,732,000



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LT 3 MZ D | San Miguel | Nariño | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.397837

Longitud:-74.824141

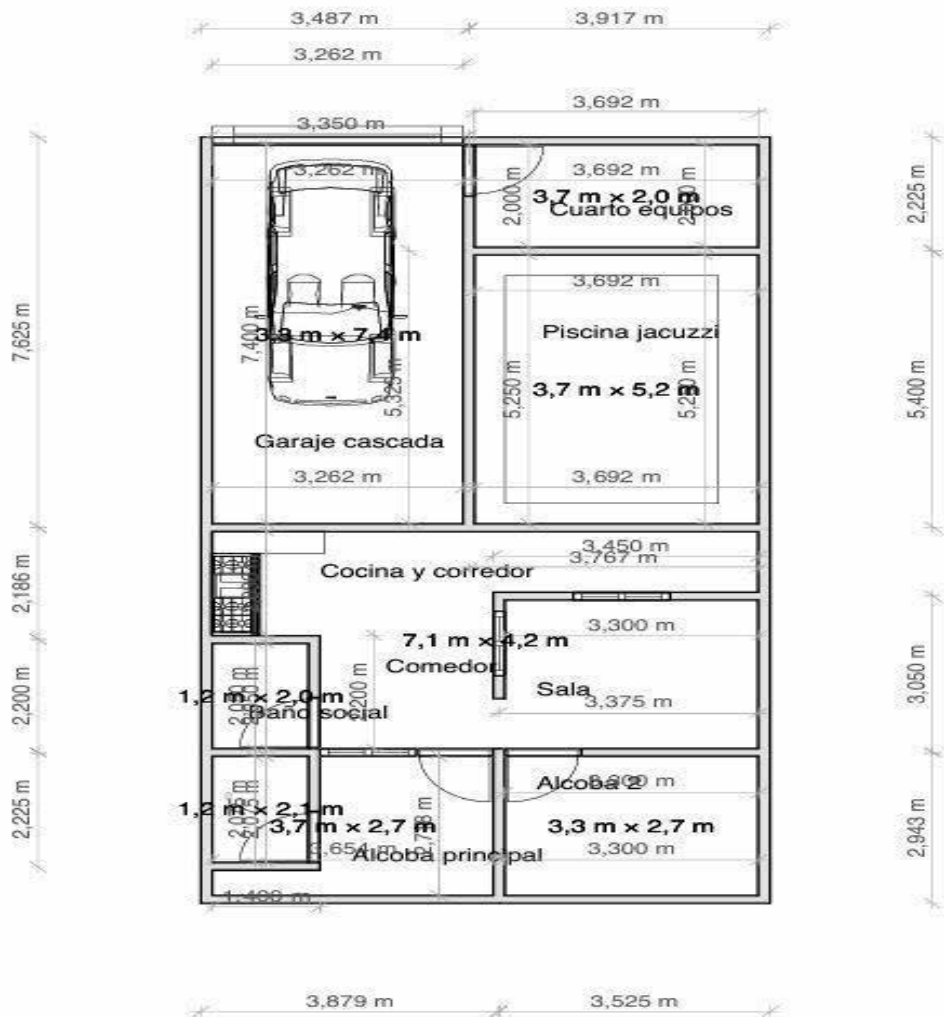
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 23' 52.2126''

Longitud:74° 49' 26.907''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Piscinas-CJ



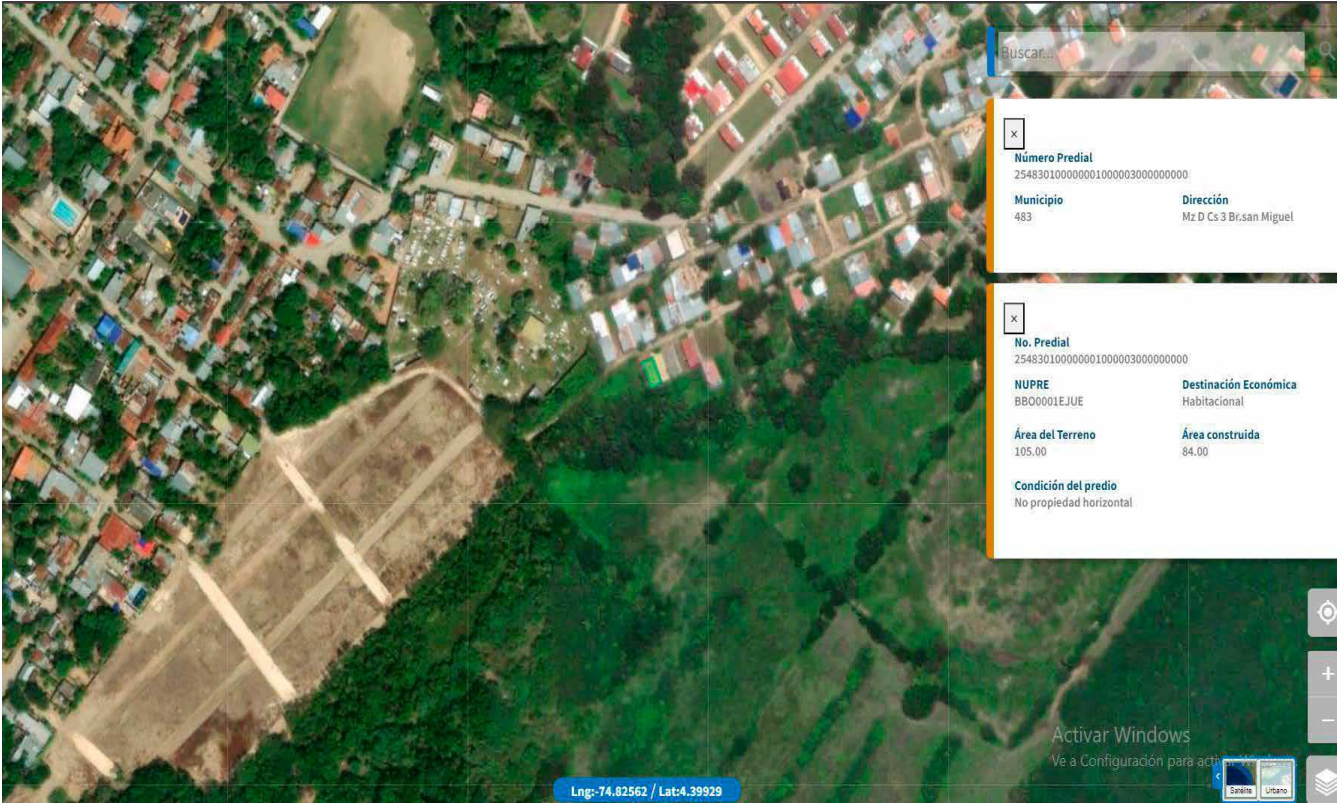
panorámica interior casa





# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Buscar...

X

**Número Predial**  
254830100000001000003000000000

**Municipio**  
483

**Dirección**  
Mz D Cs 3 Br.san Miguel

X

**No. Predial**  
254830100000001000003000000000

**NUPRE**  
BB00001EJUE

**Destinación Económica**  
Habitacional

**Área del Terreno**  
105.00

**Área construida**  
84.00

**Condición del predio**  
No propiedad horizontal

Lng: 74.82562 / Lat: 4.39929

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar Windows

Satélite Urbano



## 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:** 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 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-1069730723



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](mailto: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-7069730723 M.I.: 307-49453

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



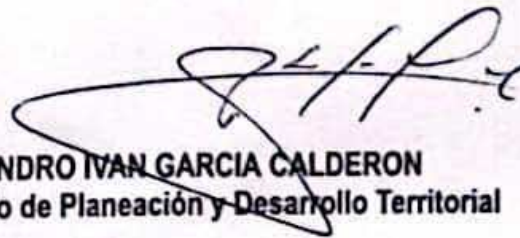
## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE  
NARIÑO CUNDINAMARCA

### CERTIFICA:

Que, el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 307- 49453 y Cédula Catastral No. 25-483-01-00-00-00-0100-0003-0-00-00-0000, figura a nombre del señor **MARTIN ROJAS SOR JHENYFER** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.069.718.161, tiene como nomenclatura Mz D Cs 3 Br. San Miguel, sector urbano del municipio

Dada en la Secretaría de Planeación Municipal de Nariño Cundinamarca, a los nueve (9) días del mes de mayo de dos mil veinticuatro (2024).



**SANDRO IVAN GARCIA CALDERON**  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Elaborado por: Lorena Hernandez  
Apoyo secretaria de planeación y desarrollo territorial

"NARIÑO CON FUTURO 2024-2027"  
Carrera 3 Entre Calle 5 y 6 Código Postal 252830  
Web Site: [www.narino-cundinamarca.gov.co](http://www.narino-cundinamarca.gov.co)  
E-Mail: [alcaldia@narino-cundinamarca.gov.co](mailto:alcaldia@narino-cundinamarca.gov.co)



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

Certificado generado con el Pin No: 2410155483102320493

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-61219

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:04 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: NARIÑO VEREDA: NARINO

FECHA APERTURA: 23-12-1996 RADICACIÓN: 8321 CON: ESCRITURA DE: 06-11-1996

CODIGO CATASTRAL: 254830100000001000003000000000 COD CATASTRAL ANT: 25483010001000003000

NUPRE: BBO0001EJUE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NUMERO (3) MANZANA "D" CON AREA DE (105) METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #.3.712 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1.996 DE LA NOTARIA 1. DE GIRARDOT.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984).-DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 008 DEL 10/1/2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT SE DECLARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA DE UN PISO CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 43.05 M2 CONFORMADO POR PATIO Y DOS HABITACIONES

**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 # 1237 DE 21 DE OCTUBRE DE 1.966 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 1.966, VALOR DEL ACTO \$350.000,00 MCTE., COMPRA VENTA DE: MARTINEZ JUSTO A FAVOR DE: ZARTA MORALES SAMUEL.-02.- SENTENCIA SUCESION DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1.977, VALOR DEL ACTO \$ 410.355,73 MCTE. ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION DE: ZARTA MORALES SAMUEL A FAVOR DE: ZARTA MURILLO SARA VICTORIA, ZARTA MURILLO OSCAR FERNANDO, ZARTA MURILLO DIANA MARCELA Y ZARTA MURILLO CLAUDIA PATRICIA.-03.- SENTENCIA APROBATORIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1.977, VALOR DEL ACTO \$300.444,27 MCTE. ADJUDICACION POR CONCEPTO DE GANANCIALES EN EL JUICIO DE SUCESION DE: ZARTA MORALES SAMUEL A FAVOR DE: MURILLO DE ZARTA ANA.-04.- SENTENCIA APROBATORIA DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.982. VALOR DEL ACTO \$2.349.912.50 MCTE. ADJUDICACION JUNTO CON OTRO PREDIO EN EL JUICIO DIVISORIO DE MURILLO DE ZARTA ANA CONTRA ZARTA MURILLO SARA VICTORIA, ZARTA MURILLO OSCAR FERNANDO, ZARTA MURILLO DIANA MARCELA Y ZARTA MURILLO CLAUDIA PATRICIA A FAVOR DE: MURILLO DE ZARTA ANA.-05.- ESCRITURA # 1.393 DE 16 DE MAYO DE 1.996 DE LA NOTARIA 1 DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 1 DE AGOSTO DE 1.996, VALOR DEL ACTO \$55.932.800,00 MCTE. COMPRA VENTA DE: MURILLO DE ZARTA ANA A FAVOR DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LT 3 MZ D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 47387

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-12-1996 Radicación: 8321





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

Certificado generado con el Pin No: 2410155483102320493

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-61219

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:04 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

Doc: ESCRITURA 3.712 DEL 06-11-1996 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION

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

A: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2010 Radicación: 2010-4433

Doc: ESCRITURA 960 DEL 04-06-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: MUNICIPIO DE NARIÑO

A: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2010 Radicación: 2010-4433

Doc: ESCRITURA 960 DEL 04-06-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE TENGA O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-2746

Doc: ESCRITURA 0601 DEL 08-03-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-2746

Doc: ESCRITURA 0601 DEL 08-03-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924

A: ORTIZ TABARES DARIO DE JESUS

CC# 14215089 X

A: VELASQUEZ DE ORTIZ LIDIA RUTH

CC# 20407917 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-07-2013 Radicación: 2013-5773

Doc: ESCRITURA 1033 DEL 18-07-2013 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$1,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2410155483102320493

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-61219

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:04 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

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: ORTIZ TABARES DARIO DE JESUS

CC# 14215089

DE: VELASQUEZ DE ORTIZ LIDIA RUTH

CC# 20407917

A: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-01-2020 Radicación: 2020-307-6-251

Doc: ESCRITURA 008 DEL 10-01-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-08-2020 Radicación: 2020-307-6-3742

Doc: ESCRITURA 684 DEL 14-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$66,000,000

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

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

DE: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372

A: MARTIN ROJAS SOR JHENYFER

CC# 1069718164 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-08-2020 Radicación: 2020-307-6-3742

Doc: ESCRITURA 684 DEL 14-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0312 CONDICION SUSPENSIVA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, ASI MISMO NO PODRA RESCINDIRSE O RESOLVERSE EL CONTRATO SIN PERMISO ESPECIFICO FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR.

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: MARTIN ROJAS SOR JHENYFER

CC# 1069718164 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-307-6-2293

Doc: ESCRITURA 223 DEL 11-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N°684 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020.

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2410155483102320493**

**Nro Matrícula: 307-49453**

Pagina 5 TURNO: 2024-307-1-61219

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 02:48:04 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-307-1-61219**

**FECHA: 15-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ**  
REGISTRADOR SECCIONAL



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





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

Certificado generado con el Pin No: 240425769693566872

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-26218

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 02:18:45 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: NARIÑO VEREDA: NARINO

FECHA APERTURA: 23-12-1996 RADICACIÓN: 8321 CON: ESCRITURA DE: 06-11-1996

CODIGO CATASTRAL: 254830100000010000030000000000 COD CATASTRAL ANT: 25483010001000003000

NUPRE: BBO0001EJUE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NUMERO (3) MANZANA "D" CON AREA DE (105) METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #.3.712 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1.996 DE LA NOTARIA 1. DE GIRARDOT.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984).-DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 008 DEL 10/1/2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT SE DECLARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA DE UN PISO CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 43.05 M2 CONFORMADO POR PATIO Y DOS HABITACIONES

**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 # 1237 DE 21 DE OCTUBRE DE 1.966 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 1.966, VALOR DEL ACTO \$350.000,00 MCTE., COMPRA VENTA DE: MARTINEZ JUSTO A FAVOR DE: ZARTA MORALES SAMUEL.-02.- SENTENCIA SUCESION DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1.977, VALOR DEL ACTO \$ 410.355,73 MCTE. ADJUDICACION JUICIO DE SUCESION DE: ZARTA MORALES SAMUEL A FAVOR DE: ZARTA MURILLO SARA VICTORIA, ZARTA MURILLO OSCAR FERNANDO, ZARTA MURILLO DIANA MARCELA Y ZARTA MURILLO CLAUDIA PATRICIA.-03.- SENTENCIA APROBATORIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 5 DE ABRIL DE 1.977, VALOR DEL ACTO \$300.444,27 MCTE. ADJUDICACION POR CONCEPTO DE GANANCIALES EN EL JUICIO DE SUCESION DE: ZARTA MORALES SAMUEL A FAVOR DE: MURILLO DE ZARTA ANA.-04.- SENTENCIA APROBATORIA DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.982 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.982. VALOR DEL ACTO \$2.349.912.50 MCTE. ADJUDICACION JUNTO CON OTRO PREDIO EN EL JUICIO DIVISORIO DE MURILLO DE ZARTA ANA CONTRA ZARTA MURILLO SARA VICTORIA, ZARTA MURILLO OSCAR FERNANDO, ZARTA MURILLO DIANA MARCELA Y ZARTA MURILLO CLAUDIA PATRICIA A FAVOR DE: MURILLO DE ZARTA ANA.-05.- ESCRITURA # 1.393 DE 16 DE MAYO DE 1.996 DE LA NOTARIA 1 DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 1 DE AGOSTO DE 1.996, VALOR DEL ACTO \$55.932.800,00 MCTE. COMPRA VENTA DE: MURILLO DE ZARTA ANA A FAVOR DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LT 3 MZ D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 47387

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-12-1996 Radicación: 8321



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

Certificado generado con el Pin No: 240425769693566872

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-26218

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 02:18:45 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

Doc: ESCRITURA 3.712 DEL 06-11-1996 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION

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

A: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-07-2010 Radicación: 2010-4433

Doc: ESCRITURA 960 DEL 04-06-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: MUNICIPIO DE NARIÑO

A: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2010 Radicación: 2010-4433

Doc: ESCRITURA 960 DEL 04-06-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924 X

A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE TENGA O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-2746

Doc: ESCRITURA 0601 DEL 08-03-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-2746

Doc: ESCRITURA 0601 DEL 08-03-2011 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: DIAZ ARENAS EDGAR

CC# 14212924

A: ORTIZ TABARES DARIO DE JESUS

CC# 14215089 X

A: VELASQUEZ DE ORTIZ LIDIA RUTH

CC# 20407917 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-07-2013 Radicación: 2013-5773

Doc: ESCRITURA 1033 DEL 18-07-2013 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$1,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240425769693566872

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-26218

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 02:18:45 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

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: ORTIZ TABARES DARIO DE JESUS

CC# 14215089

DE: VELASQUEZ DE ORTIZ LIDIA RUTH

CC# 20407917

A: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-01-2020 Radicación: 2020-307-6-251

Doc: ESCRITURA 008 DEL 10-01-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-08-2020 Radicación: 2020-307-6-3742

Doc: ESCRITURA 684 DEL 14-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$66,000,000

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

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

DE: MARTIN VALERO HECTOR MANUEL

CC# 19457372

A: MARTIN ROJAS SOR JHENYFER

CC# 1069718164 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-08-2020 Radicación: 2020-307-6-3742

Doc: ESCRITURA 684 DEL 14-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0312 CONDICION SUSPENSIVA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, ASI MISMO NO PODRA RESCINDIRSE O RESOLVERSE EL CONTRATO SIN PERMISO ESPECIFICO FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR.

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: MARTIN ROJAS SOR JHENYFER

CC# 1069718164 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-04-2024 Radicación: 2024-307-6-2293

Doc: ESCRITURA 223 DEL 11-03-2024 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE 2 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N°684 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240425769693566872

Nro Matrícula: 307-49453

Pagina 4 TURNO: 2024-307-1-26218

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 02:18:45 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

A: MARTIN ROJAS SOR JHENYFER

CC# 1069718164 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

**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: 3	Radicación: ICARE-2023	Fecha: 06-10-2023
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ACC, RES. 70 DEL 10-11-2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
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)			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-307-1-26218

FECHA: 25-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ  
REGISTRADOR SECCIONAL