



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-91527385

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RAFAEL ANDRÉS GALIANO MORÓN	FECHA VISITA	17/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	91527385	FECHA INFORME	22/07/2024
DIRECCIÓN	CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Estrato 4	REMODELADO	
CIUDAD	conjunto hacienda de Peñalisa guaduas	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Ricarate	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Cundinamarca	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL		
	79411838		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.			
NUM. ESCRITURA	398 Escritura	PH #NOTARIA	TRECE DE BOGOTA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	S/INF			
CHIP	S/INF			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/INF.			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	hacienda de Peñalisa guaduas torre 5 tercera etapa			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN DEFINIR	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.458126%	AUN		

M. INMOB.	N°
307-121720	APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5

OBSERVACIONES GENERALES

CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 380,340,384

VALOR ASEGURABLE \$ COP 380,340,384

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	508
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2579 DEL 26-07-2019 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA, D.C
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 036 DE 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	78.64	AREA	M2	S/INF
AREA PRIVADA	M2	69.40	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/INF
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	69.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5 | conjunto hacienda de Peñalisa guaduas | Ricaurte | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2579, fecha: 26/07/2019, Notaría: DIEZ Y SEIS DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	mas de 500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	No hay	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	98%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	10
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5	69.40	M2	\$5,480,409.00	100.00%	\$380,340,384.60
TOTALES					100%	\$380,340,384

Valor en letras

Trescientos ochenta millones trescientos cuarenta mil trescientos ochenta y cuatro
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$380,340,384

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5
Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Entorno: CONJUNTO DE TORRES MULTIFAMILIARES EN ÁREA DE EXPANSIÓN Y DESARROLLO DE LA CIUDAD DE
PACUARES DESTINADO A VIVIENDA PRINCIPALMENTE RECREATIVA.

Propiedad horizontal: Escritura: 2579, Fecha escritura: 26/07/2019, Notaría escritura: DIEZ Y SEIS DE BOGOTA, Ciudad escritura: BOGOTÁ.D.C., Administración: SIN DEFINIR AUN, Total unidades: 508, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Club: Si, Bomba electorada: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: DOS

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona再现: 1, Balcón: 1, Ventilación: Buena, Iluminación: Buena.

Asfaltado: Asfaltado en excelente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA
Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TORRE 1	1	\$379,000,000	1.00	\$379,000,000		\$		\$	\$5,461,095.10	3138707707
2	TORRE 5	6	\$380,820,000	1	\$380,820,000		\$		\$	\$5,487,319.88	3138707707
3	TORRE 5	9	\$381,720,000	1	\$381,720,000		\$		\$	\$5,580,701.75	3138707707
4	TORRE 5	9	\$421,130,000	1	\$421,130,000		\$		\$	\$5,135,731.71	3138707707
Del inmueble		SEG UND O PISO				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	78.64	69.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,461,095.10
2	1	78.64	69.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,487,319.88
3	1	78.64	68.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,580,701.75
4	1	93.00	82.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$5,392,518.30
1 años										
								PROMEDIO	\$5,480,408.76	
								DESV. STANDAR	\$77,897.79	
								COEF. VARIACION	1.42%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,558,306.55	TOTAL	\$385,746,474.51
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$5,402,510.97	TOTAL	\$374,934,261.03
VALOR TOTAL	\$380,340,384.60			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA
GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5 |
conjunto hacienda de Peñalisa guaduas | Ricaurte | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.291406

Longitud: -74.769797

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 29.0616''

Longitud: 74° 46' 11.2686''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Apto
Tipo A



78 m² área construida

68 m² área privada

- / Cocina abierta
- / Área de labores independiente
- / Sala comedor
- / Balcón técnico (para aire acondicionado)
- / Balcón
- / 3 alcobas
- / 1 baño
- / 2do baño (alcoba principal)
- / Vestier (alcoba principal)

Este apartamento tiene medidas en caso de que sea ordenado por la sustancia o medida en la ejecución de los lavoros. **Área privada construida** comprende la superficie utilizada en el cálculo medio que incluye la habitación independiente de la cocina. **Área total construida** comprende el total de la habitación independiente incluyendo el área destinada a los gabinetes y armarios que se encuentren en la cocina tales como: dulces, baldos, gabinetes de servicio, mesa de cocina, mesa de trabajo, muebles de cocina y elementos de aseo.

LOS APTOS SE ENTREGAN CON O SIN ACABADOS. EN LOS APTOS SIN ACABADOS SE ENTREGA SOLO EL ESPACIO PARA LOS BAÑOS. LA TINA - JACUZZI NO SE ENTREGA CON EL APTO.

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto

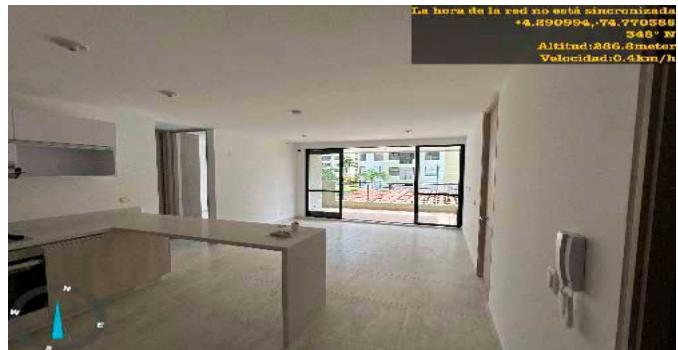


FOTOS General

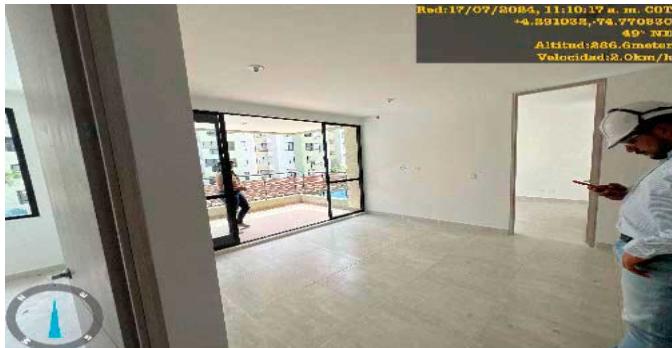
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



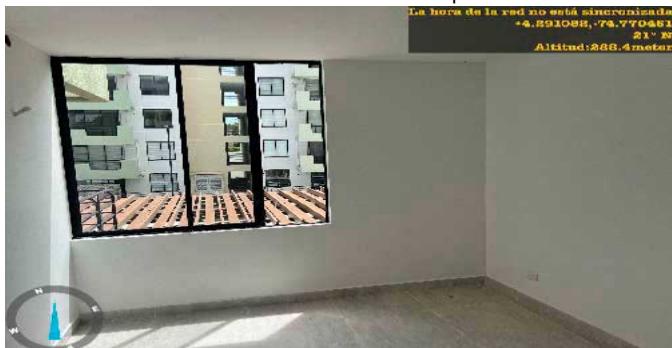
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

 Closet hab. Principal



 Baño Privado Hab 1



 Habitación 2



 Habitación 3



 Habitación 3



 Baño Social 1



 Zonas verdes-Conjunto



 Garajes Comunales-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-91527385



PIN de Validación: a4d509a0

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4d509a0

<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: a4d509a0



<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, paleontológico 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: a4d509a0

<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 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: ell.treboll@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: a4d509a0



<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

a4d509a0

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

RAA AVALUO: LRCAJA-91527385 M.I.: 307-121720

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240625910296430927

Nro Matrícula: 307-121720

Página 1 TURNO: 2024-307-1-38675

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 04:11:57 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: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 17-04-2024 RADICACIÓN: 2024-307-6-1555 CON: ESCRITURA DE: 20-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.458126% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 398, 2024/02/20, NOTARIA TRECE BOGOTA, D.C.. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (69.40 M²) (APARTAMENTO:62.30 M² + BALCÓN:6.33 M² + BALCÓN TÉCNICO 1:0.77 M²). LA DIFERENCIA ENTRE EL ÁREA CONSTRUIDA Y EL ÁREA PRIVADA ES DE NUEVE PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (9.24 M²). DEPENDENCIAS: COCINA, ROPAS, SALA - COMEDOR, ALCoba 1, ALCoba 2, ALCoba 3 Y DOS (2) BAÑOS; COEFICIENTE DEFINITIVOS 0.201224%

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 69 CENTIMETROS CUADRADOS: 40 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 78 CENTIMETROS: CUADRADOS64

COEFICIENTE : 0.458126%

COMPLEMENTACION:

01.- 13-08-1986 ESCRITURA 1.352 DEL 24-07-1986 NOTARIA DE GIRARDOT DIVISION LOTE A: SANTOS DE CASTRO MARIA SUSANA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19329.--

02.- 13-08-1986 ESCRITURA 1.352 DEL 24-07-1986 NOTARIA DE

GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,000,000.00 DE:

SANTOS DE CASTRO MARIA SUSANA, A: CARDENAS AFANADOR

ELIZABETH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19329.--

03.- 03-04-1990 ESCRITURA 952 DEL 22-04-1987 NOTARIA DE

GIRARDOT COMPRAVENTA.... (ESCRITURA # 782 DE FECHA 02-04-90

DE LA NOTARIA DE GIRARDOT CON NUMERO DE RADICACION #

01340), POR VALOR DE \$ 1,470,000.00 DE: SANTOS DE CASTRO

MARIA SUSANA, A: CARDENAS AFANADOR ELIZABETH, REGISTRADA EN

LA MATRICULA 27635.--

04.- 17-06-2011 ESCRITURA 1586 DEL 14-06-2011 NOTARIA 23

DE BOGOTA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: RAYO

FORERO HENRY POMPILIO, CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS

CONTRATISTAS LIMITADA , A: CONSTRUCCIONES BENAVIDES

INGENIEROS CONTRATISTAS LIMITADA , REGISTRADA EN LA

MATRICULA 76919.--

05.- 25-07-2014 ESCRITURA 6468 DEL 27-06-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA

MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 1,621,367,040.00 DE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240625910296430927

Nro Matrícula: 307-121720

Página 2 TURNO: 2024-307-1-38675

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 04:11:57 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

CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS LIMITADA

, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.(VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO

FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS - NIT. #8300537006) ,

06.- 29-07-2014 ESCRITURA 1854 DEL 19-03-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL DE: RAYO

FORERO HENRY POMPILIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA

83038.--

07.- 29-07-2014 ESCRITURA 1854 DEL 19-03-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA

MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 10,173,500,000.00 DE: RAYO FORERO

HENRY POMPILIO, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.(VOCERA

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS PALMAS VIS - NIT.

#8300537006) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 83038.--

08.- 29-07-2014 ESCRITURA 7124 DEL 21-07-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. ACLARACION DE: RAYO FORERO

HENRY POMPILIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA

83038.--

09.- 30-07-2014 ESCRITURA 6848 DEL 11-07-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA

MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 5,406,000,000.00 DE: CARDENAS

AFANADOR ELIZABETH, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.(VECERA

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTES LAS GRANJAS -

NIT.#8300537006) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 19329

10.- 13-11-2014 ESCRITURA 11518 DEL 29-10-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$

6,500,000,000.00 DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.(VECERA

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTES LAS GRANJAS). , A:

**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: 240625910296430927

Nro Matrícula: 307-121720

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-38675

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 04:11:57 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

CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA

19329.--

11.- 13-11-2014 ESCRITURA 11453 DEL 27-10-2014 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$

3,700,000,000.00 DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A.(VOCERA

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS - NIT.

#8300537006) , A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. , REGISTRADA

EN LA MATRICULA 76919.--

12.- 01-04-2015 ESCRITURA 199 DEL 28-01-2015 NOTARIA

SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. ENGLOBE A: FIDUCIARIA

DAVIVIENDA S. A (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO

FIDEICOMISO HACIENDA PE/ALISA-(ANTES FIDEICOMISO LAS PALMAS)

VIS)) , CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. , REGISTRADA EN LA

MATRICULA 85234.--

13. -ESCRITURA 04664 DEL 18/7/2016 NOTARIA 72 DE BOGOTA REGISTRADA EL 1/9/2016 POR ENGLOBE A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. ,
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-92584 .--

14. -ESCRITURA 306 DEL 22/2/2019 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 30/7/2019 POR DESENGLOBE A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-92584 .--

15. -ESCRITURA 3871 DEL 1/7/2021 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 15/7/2021 POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A. , A: CODENSA S.A. E.S.P. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-92584 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 B # 12 - 76 CO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA 3 ETAPA APARTAMENTO 201 PISO 2 TORRE 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240625910296430927

Nro Matrícula: 307-121720

Pagina 4 TURNO: 2024-307-1-38675

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 04:11:57 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

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

307 - 92584

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-307-6-11757

Doc: ESCRITURA 6455 DEL 16-11-2018 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.

NIT# 8605134931

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-307-6-9236

Doc: ESCRITURA 2579 DEL 26-07-2019 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-02-2024 Radicación: 2024-307-6-1555

Doc: ESCRITURA 398 DEL 20-02-2024 NOTARIA TRECE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA GUADUA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2579 DEL 26/7/2019 DE LA NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D.C. Y COEFICIENTES DEFINITIVOS.

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S. A.

NIT# 8605134931 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240625910296430927

Nro Matrícula: 307-121720

Página 5 TURNO: 2024-307-1-38675

Impreso el 25 de Junio de 2024 a las 04:11:57 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: 2024-307-1-38675

FECHA: 25-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT SNR



GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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