



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110488338

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONATAN HUMBERTO PALOMO CARRANZA
NIT / C.C CLIENTE	1110488338
DIRECCIÓN	CL 47 B # 6 A - 44 URB CAPRI LT 12
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	primero de enero
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/11/2024
FECHA INFORME	04/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROJAS CAMPOS MIGUEL ANGEL				
NUM. ESCRITURA	2085 Escritura De Propiedad	NOTARIA	PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT	FECHA	21/12/2018
CIUDAD ESCRITURA	Girardot	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	01-04-0246-0198-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	248 del 5 julio de 2016				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
307-94450	CASA 12

OBSERVACIONES GENERALES

Se localiza en la urbanización capri casa 12 no sometida a ph. CL 47 B # 6 A - 44 URB CAPRI LT 12. Aunque se observa cerramiento tipo conjunto, el inmueble, de acuerdo al certificado de tradición, no está sometido a propiedad horizontal.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Brazza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	1
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	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 208,626,808

VALOR ASEGURABLE \$ COP 208,626,808

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-04 13:35:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	MIXTO
Uso Condicionado Según Norma	comercial
Uso Prohibido Según Norma	INSTITUCIONAL

Área Lote	91.69 m2	Frente	5.50
Forma	RECTANGULAR	Fondo	11.98
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.84
AREA CONSTRUIDA	M2	91.69

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.84
AREA CONSTRUIDA	M2	91.69
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	s/inf

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	m2	65.84
AREA CONSTRUIDA	m2	91.69

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
area lote	m2	65.84
area construida	m2	91.69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	mas de 500
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	No hay	400-500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	No hay	300-400
Zonas recreativas	Malo	300-400

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

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 47 B # 6 A - 44 URB CAPRI LT 12

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	65.84	M2	\$1,015,625.00	32.05%	\$66,868,750.00
Area Construida	primer piso	91.69	M2	\$1,546,058.00	67.95%	\$141,758,058.02
TOTALES					100%	\$208,626,808
Valor en letras			Doscientos ocho millones seiscientos veintiséis mil ochocientos ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$208,626,808

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Entorno: Localizado en el barrio portachuelo casas continuas en un barrio popular.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en porcelanato paredes pañetadas estucadas y pintadas ,carpintería en madera de closet ,puertas y marcos, meson en piedra de granito con gabinete superior e inferior de cierre normal en mdf, carpinteria en aluminio de ventanas y rejas metálicas, cielo raso en drywall, baños enchapados en zona de duchas con división de baño en acrílico aluminio, marcos y puertas exteriores en carpintería metálica.

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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	casa o0bra negra	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3192488441	84.00	74.00	\$600,000	\$44,400,000
2	CASA DOS PISOS	\$280,000,000	0.93	\$260,400,000	3102428900	84.00	160.00	\$1,100,000	\$176,000,000
3	LOTE ESQUINERO	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3112162571	84.00		\$	\$0
4	LOTE MEDIANERO	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3164138125	84.00		\$	\$0
Del inmueble						65.84	91.69		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$90,600,000	\$1,078,571	1	1.0	1.00	\$1,078,571
2	\$84,400,000	\$1,004,762	1	1.0	1.00	\$1,004,762
3	\$85,500,000	\$1,017,857	1.0	1.0	1.00	\$1,017,857
4	\$80,750,000	\$961,310	1.0	1.0	1.00	\$961,310
					PROMEDIO	\$1,015,625.00
					DESV. STANDAR	\$48,426.62
					COEF. VARIACION	4.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,015,625.00	AREA	65.84	TOTAL	\$66,868,750.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	91.69	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$66,868,750.00					




Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	91.69
Area construida vendible	91.69
Valor M2 construido	\$1,657,615
Valor reposición M2	\$151,986,719
Valor reposición presupuesto M2	\$1,657,615
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,657,615
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,546,058
Valor adoptado depreciado	\$1,546,058
Valor total	\$141,758,058

Observaciones:	1024114_Residencial.Tipo_4_Men os	Vivienda de 3 piso, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillo de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimentos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua.	Condición especial: N/A Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tablita de gres, granitos, piedra. Armazón: Muros (ladrillo, bloque), muros en concreto. Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Piso: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinisol, retal de mármol. (1 piso)		100	m²	\$ 1.697.364	\$ 1.657.615	\$
	1021134_Residencial.Tipo_4	Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillo de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimentos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o en concreto, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua.	Condición especial: N/A Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tablita de gres, granitos, piedra. Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto (aplica modalidad de vivienda en serie) Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto impermeabilizada, (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Piso: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinisol, retal de mármol. (Hasta 3 pisos)		100	m²	\$ 1.564.587	\$ 1.549.658	\$
		Vivienda hasta 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales	Condición especial: Aplica						

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

CL 47 B # 6 A - 44 URB CAPRI LT 12 | primero de enero |
Girardot | Cundinamarca

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

.PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



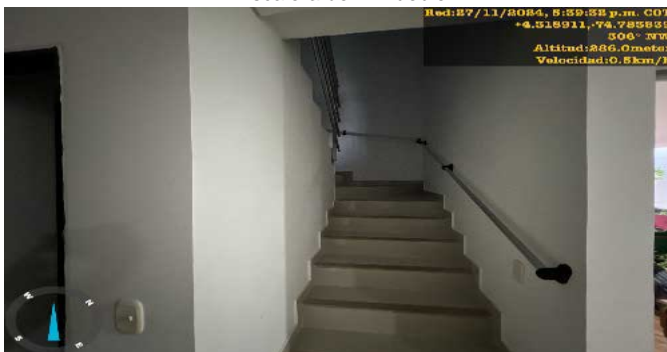
Cocina



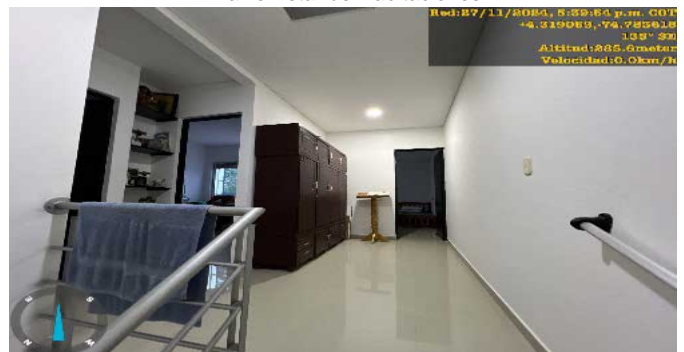
Zona de Ropas



Escalera del inmueble

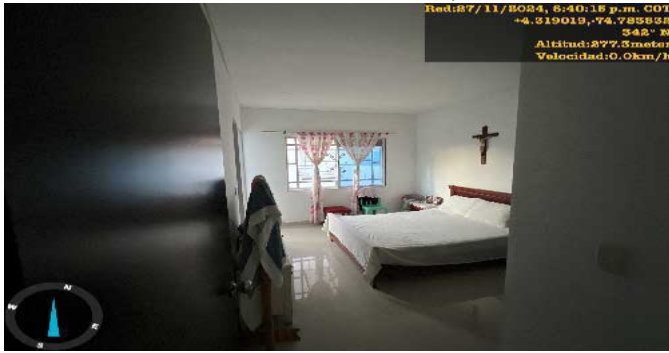


Hall o Estar de Habitaciones

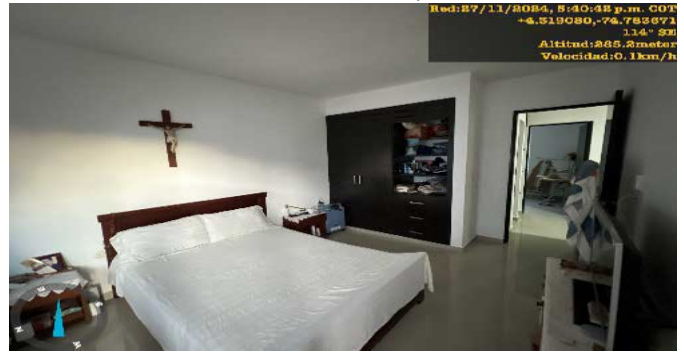


FOTOS General

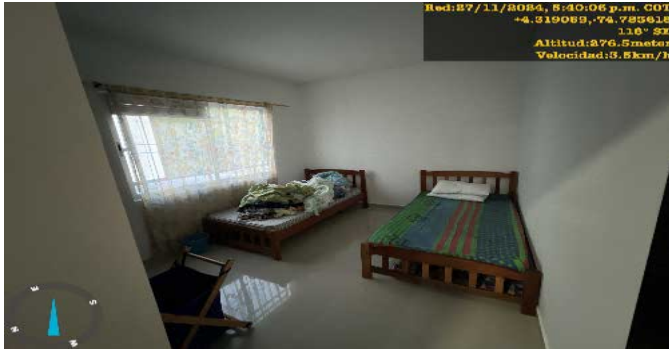
Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



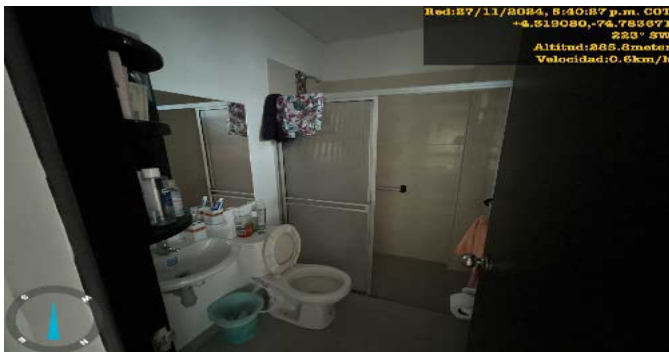
Habitación 2



Habitación 3



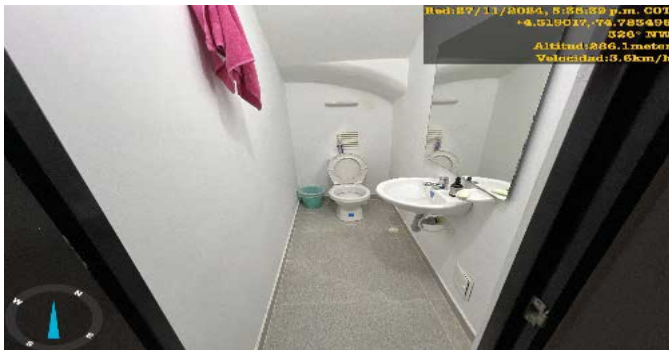
Baño Social 1



Baño Social 2



Baño de servicio



garaje utilizado com porche



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 --- **Etapas:** 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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 0a7c9fc7ca

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1110488338



PIN de Validación: b6880ad7



<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: b6880ad7



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: b6880ad7



<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: b6880ad7



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.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: b6880ad7



<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

b6880ad7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-7110488338 M.I.: 307-94450

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2411244144104456576

Nro Matrícula: 307-94450

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-68805

Impreso el 24 de Noviembre de 2024 a las 09:41:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-11-2016 RADICACIÓN: 2016-10986 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 12 CON AREA DE 65,84M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1522 DE FECHA 29-09-2016 EN NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) COMPRENDIDO DENTOR DE LOS SIGUIENTES LINDEROS "POR EL NORTE: EN EXTENSION DE CINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (5,50), COLINDA CON VIA VEHICULAR (CARRERA 6) DE LA URBANIZACION; POR EL SUR: EN EXTENSION DE CINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (5,50), COLINDA CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MAURICIO 1;POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE ONCE METROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS (11,96), COLINDA CON EL LOTE NUMERO TRECE (13) DE LA URBANIZACION CAPRI; Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE ONCE METROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS (11,98), COLINDA CON EL LOTE NUMERO ONCE (11) DE LA URBANIZACION CAPRI Y ENCIERRA". DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1522 DEL 29/09/2016 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT SE DECLARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS CON UN AREA 91.69 M2 PRIMER PISO: GARAJE. ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO PISO, SALA COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS Y BA/O AUXILIAR. SEGUNDO PISO. HALL DE ALCOBAS, ALCOBA PPAL CON BA/O PRIVADO Y BALCON, DOS ALCOBAS Y BA/O AUXILIAR CUBIERTA EN TEJA ETERNIT Y PLACA PARA TANQUE DE RESERVA

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 #752 DE 8 DE JULIO DE 1.958 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 13 DE AGOSTO DE 1.958, VALOR DEL ACTO \$2.600.00 M.C.- ADJUDICACION PARTICION COMUNIDAD CELEBRADA ENTRE: BOCANEGRA PADILLA FLORIDIANO Y BOCANEGRA PADILLA FRANCISCO A FAVOR DE: BOCANEGRA PADILLA FLORIDIANO. 02.- AUTO DE 18 DE AGOSTO DE 1.980 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADO EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1.980. EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES, COMUNICADO POR OFICIO #289 DE 21 DE AGOSTO DE 1.980 DEL MISMO JUZGADO, DE GALEANO DE BOCANEGRA SOFIA A BOCANEGRA PADILLA FLORIDIANO.-03.- AUTO DE 14 DE JUNIO DE 1.983 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, COMUNICADO POR OFICIO #330 DE 30 DE JUNIO DE 1.983 DEL MISMO JUZGADO, REGISTRADO EL 6 DE JULIO DE 1.983, POR EL CUAL SE CANCELA EL EMBARGO DECRETADO POR AUTO DE 18 DE AGOSTO DE 1.980 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, DE: GALEANO DE BOCANEGRA SOFIA A BOCANEGRA PADILLA FLORIDIANO.- 04.- 06-07-1983 ESCRITURA 468 DEL 04-03-1983 NOTARIA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000.00 DE: BOCANEGRA PADILLA FLORIDIANO, A: SEGURA PIRAQUIVE PEDRO BELISARIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13103.-- 05.- 17-12-2003 ESCRITURA 1682 DEL 15-10-2003 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 20,000,000.00 DE: SEGURA PIRAQUIVE PEDRO BELISARIO, A: ASAMBLEA DE IGLESIAS CRISTIANAS , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13103.-- 06.- 04-12-2015 ESCRITURA 2165 DEL 01-12-2015 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 60,000,000.00 DE: ASAMBLEA DE IGLESIAS CRISTIANAS , A: MENDEZ DE SEGURA CLARA INES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13103.-- 07.- 12-01-2016 ESCRITURA 2423 DEL 31-12-2015 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 421,000,000.00 DE: MENDEZ DE SEGURA CLARA INES, A: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13103.-- 08.- 21-07-2016 ESCRITURA 1044 DEL 15-07-2016 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DEL 1983) A: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13103.--

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2411244144104456576

Nro Matrícula: 307-94450

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-68805

Impreso el 24 de Noviembre de 2024 a las 09:41:35 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

Tipo Predio: URBANO

1) CL 47 B # 6 A - 44 URB CAPRI LT 12

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 13103

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-2016 Radicación: 2016-10986

Doc: ESCRITURA 1522 DEL 29-09-2016 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S

NIT# 9009181050X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-2016 Radicación: 2016-10987

Doc: ESCRITURA 1672 DEL 21-10-2016 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA ESCRITURA #1522 DEL 29-09-2016 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT, EN EL SENTIDO DE PROTOCOLIZAR, LA RESOLUCION DE ACLARACION #111 DEL 13-08-2016, POR LA CUAL SE ACLARA LA LICENCIA #248 DEL 05-07-2016, EXPEDIDA POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION DE GIRARDOT, EN EL SENTIDO DE DESCRIBIR EL AREA DE LOS LOTES.

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

DE: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S

NIT# 9009181050X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-01-2017 Radicación: C2017-80

Doc: ESCRITURA 1522 DEL 29-09-2016 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO JUNTO A OTROS PREDIOS

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

A: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S

NIT# 9009181050X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-03-2019 Radicación: 2019-307-6-2259

Doc: ESCRITURA 2085 DEL 21-12-2018 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA MAEOR S.A.S

NIT# 9009181050

A: ROJAS CAMPOS MIGUEL ANGEL

CC# 11220415 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

registro de los documentos

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110488338
	Hash documento:	0a7c9fc7ca
	Fecha creación:	2024-12-04 11:35:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL</div> <div>Documento: 79411838</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 217708</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ell.treboll@gmail.com,inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 181.51.2.154 2024-12-04 13:35:00</div>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

