



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1121826777

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | JOHN EDILSON NAVARRO ARENAS   |
| NIT / C.C CLIENTE | 1121826777  |
| DIRECCIÓN         | CARRERA 19 # 37-25 CONJUNTO<br>RESIDENCIAL BARLOVENTO<br>APARTAMENTOS -PROPIEDAD HORIZONTAL<br>- ETAPA 2 B TORRE TRES (3) APARTAMENTO<br>ONCE CERO SEIS (11-06) |
| SECTOR            | Urbano  |
| BARRIO            | Santa Isabel  |
| CIUDAD            | Girardot  |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca  |
| PROPOSITO         | Hipotecario   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL   |
| IDENTIFICACIÓN    | 79411838  |

|                  |  |
|------------------|--|
| FECHA VISITA     | 09/12/2024   |
| FECHA INFORME    | 18/12/2024   |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 7 años   |
| REMODELADO       |  |
| OCCUPANTE        | Propietario  |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento  |
| USO ACTUAL       | Vivienda   |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                 |             |                     |       |            |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | ESCAMILLA GARCIA JAIRO ANDRES   |             |                     |       |            |
| NUM. ESCRITURA               | 113 Escritura De Propiedad      | #NOTARIA    | segunda de girardot | FECHA | 08/02/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Girardot                        | DEPTO       | Cundinamarca        |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 0102000003430901900000263       |             |                     |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No aporta                       |             |                     |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL BARLOVENTO |             |                     |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                           | MENSUALIDAD | 150000              | VRxM2 | 2854.42    |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD  | 0.324675325%.                   |             |                     |       |            |

|            |               |
|------------|---------------|
| M. INMOB.  | N°            |
| 307-110369 | AP 1106, TR 3 |

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 19 # 37-25 CONJUNTO RESIDENCIAL BARLOVENTO

Al inmueble se llega así: CARRERA 19, CALLE 37.

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        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 184,747,302

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,747,302

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

  
 OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL  
 Perito Actuario  
 C.C: 79411838 RAA: AVAL-79411838  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2024-12-18 16:00:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 | 440          |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
ACUERDO 024 DEL 16 DE DICIEMBRE DEL 2011.

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL          | UND   | VALOR      |
|-----------------|-----|-------|--------------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 58.00 | AREA                     | M2    | 53.00      |
| AREA PRIVADA    | M2  | 52.55 | AVALUO<br>CATASTRAL 2024 | PESOS | 58.911.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 50    | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 52.55 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 19 # 37-25 CONJUNTO RESIDENCIAL BARLOVENTO APARTAMENTOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - ETAPA 2 B TORRE TRES (3) APARTAMENTO ONCE CERO SEIS (11-06) | Santa Isabel | Girardot | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1640, fecha: 18/10/2017, Notaría: SEGUNDA y ciudad: GIRARDOT.

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 400-500           |
| Escolar           | Bueno                 | mas de 500        |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 300-400           |
| Áreas verdes      | Bueno                 | mas de 500        |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 300-400           |

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

|                   | 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: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO    | NO      | SI     | SI              | NO              |

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción   | Usada  |
| Tipo                     | No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones |
| Avance(En construcción)  | 100  |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| Nº de Pisos              | 11   |
| Nº de Sótanos            | 0  |
| Vida Util                | 100 años   |
| Vida Remanente           | 93   |
| Estructura               | Industrializado                                      |
| Material de Construcción | concreto reforzado                                   |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | Apartamento Exterior                                 |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                   |
| Cubierta                | otro                 |
| Fachada                 | concreto texturizado |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros       |
| Irregularidad Planta    | No                   |
| Irregularidad Altura    | No                   |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua        |
| Año de Construcción     | 2017                 |

## 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá | PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción   | Área  | Unidad | Valor unitario | %                      | Valor total          |
|-----------------|---|-------|--------|----------------|------------------------|----------------------|
| Area Privada    | AP 1106, TR 3   | 52.55 | M2     | \$3,515,648.00 | 100.00%                | \$184,747,302.40     |
| <b>TOTALES</b>  |   |       |        |                | <b>100%</b>            | <b>\$184,747,302</b> |
| Valor en letras | Ciento ochenta y cuatro millones setecientos cuarenta y siete mil trescientos dos Pesos Colombianos |       |        |                |                        |                      |
|                 |   |       |        |                | <b>TOTAL COMERCIAL</b> | <b>\$184,747,302</b> |
|                 | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>   |       |        |                |                        |                      |

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

torres de apartamentos multifamiliares.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita. Conjunto Barlovento Apartamentos Ubicado en la Carrera 19 # 37 – 25 Barrio Santa Isabel, cuenta con 396 unidades de apartamentos, con una relación de parqueaderos comunales 3 a 1. Por cada tres (3) apartamentos, un (1) parqueadero. Información suministrada por administración carta adjunta.**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 1640, Fecha escritura: 18/10/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: 150000, Total unidades: 440, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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

## MERCADO

| #            | DIRECCION            | # PISO         | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|----------------------|----------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | BARLOVENTO           | 10             | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,483,333.33 | 310 2684231 |
| 2            | SENDEROS DE GUAYACAN | 3              | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,800,000.00 | 300 2678771 |
| 3            | BARLOVENTO           | 9              | \$185,000,000 | 0.95 | \$175,750,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,344,433.87 | 3014643398  |
| 4            | BARLOVENTO           | 7              | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,434,823.98 | 3239134934  |
| Del inmueble |                      | AP 1106 , TR 3 |               |      |                | 1        |                     | 0                  |                        |                |             |

| #      | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1      | 7    | 61.49           | 60           | 1.0             | 1.00        | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,483,333.33 |
| 2      | 3    | 59.00           | 55           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,800,000.00 |
| 3      | 7    | 58.00           | 52.55        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,344,433.87 |
| 4      | 7    | 58              | 52.55        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,434,823.98 |
| 7 aÑos |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               | PROMEDIO         | \$3,515,647.80      |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               | DESV. STANDAR    | \$198,113.69        |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               | COEF. VARIACION  | 5.64%               |                |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$3,713,761.48 | <b>TOTAL</b> | \$195,158,165.85 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$3,317,534.11 | <b>TOTAL</b> | \$174,336,417.40 |
| VALOR TOTAL  | \$184,747,302.40 |                |              |                  |

Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-pirardot-santofmio-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/3340-M5165544>2-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-pirardot-2-habitaciones-2-banos/836-M5407425>4-<https://apbrokersolutions.com/Caracteristicas/en-venta-apartamento-en-girardot-barlovento/>

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 19 # 37-25 CONJUNTO RESIDENCIAL  
 BARLOVENTO APARTAMENTOS -PROPIEDAD HORIZONTAL -  
 ETAPA 2 B TORRE TRES (3) APARTAMENTO ONCE CERO  
 SEIS (11-06) | Santa Isabel | Girardot | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

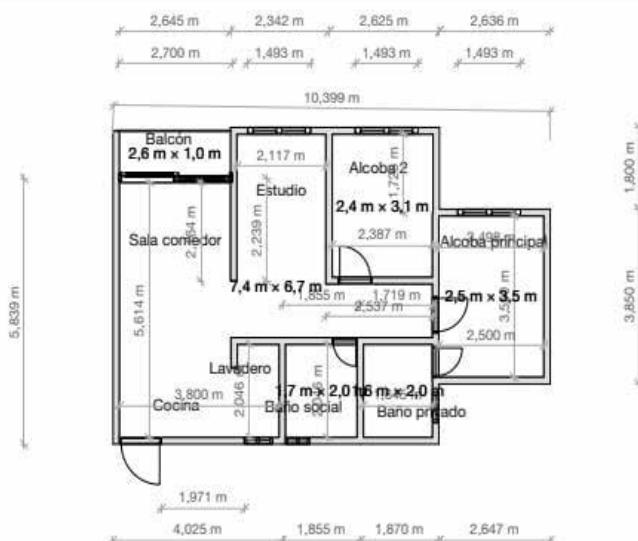
**Latitud:** 4.311183

**Longitud:** -74.806412

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 18' 40.2582''

**Longitud:** 74° 48' 23.0826''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Piscinas-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529

Nro Matrícula: 307-110369

Página 1 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

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

FECHA APERTURA: 17-10-2019 RADICACIÓN: 2019-307-6-10154 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2019

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

Torre Tres (3) apartamento Once Cero Seis (11-06) con área de 52.55 M<sup>2</sup>, coeficiente de propiedad 0.3787878% cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 2918, 2019/08/27, notaría diecinueve Bogotá D.C., artículo 8 parágrafo 1º de la ley 1579 de 2012. Dependencias: salón - comedor, balcón, dos alcobas, un baño, alcoba principal con baño y cocina-ropas.

## Areas o Documentos

S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A., NIT: 800.143.157-3. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-BARLOVENTO. NIT. 830.054.076-2, el derecho de dominio y posesión de la siguiente vivienda de interés social: TORRE TRES (3) APARTAMENTO ONCE CERO SEIS (11-06) CONSTRUIDO EN EL CONJUNTO BARLOVENTO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA DOS B (2B) UBICADO EN LA CARRERA DIECINUEVE (19) NÚMERO TREINTA Y SIETE - VEINTICINCO (37 - 25) DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, con un área construida de cincuenta y ocho metros cuadrados (58.00 M<sup>2</sup>), tiene un área privada de cincuenta y dos metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadrados (52.55 M<sup>2</sup>) y cincuenta y cinco metros cuadrados cuarenta y cinco decímetros cuadrados (5.45 M<sup>2</sup>) es área común que corresponden a muros estructurales de fachada, muros estructurales divisorios contra inmuebles privados o zona comunes, identificado con la matrícula inmobiliaria número 307-110369, determinado y alinderado como en dicha escritura se hizo constar. =====

SEGURO: Sí

## 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 LRHIPO-1121826777

Girardot, 23 de Enero de 2025

Señores  
CAJA HONOR CREDITO HIPOTECARIO  
Ciudad

**ASUNTO: SOLICITUD INFORMACIÓN PARQUEADEROS COMUNALES**

El suscrito administrador se permite informar mediante la siguiente solicitud que el Conjunto Barlovento Apartamentos Ubicado en la Carrera 19 # 37 – 25 Barrio Santa Isabel, cuenta con 396 unidades de apartamentos, con una relación de parqueaderos comunales 3 a 1. Por cada tres (3) apartamentos un (1) parqueadero.

Se expide la presente solicitud del interesado a los (23) días del mes de enero de 2025.

Atentamente;



**Ing. JAIME MORENO LOAIZA**  
Administrador PH  
Conjunto Barlovento Apartamentos



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529

Nro Matrícula: 307-110369

Página 1 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-10-2019 RADICACIÓN: 2019-307-6-10154 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2019

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE TRES (3) APARTAMENTO ONCE CERO SEIS (11-06) CON AREA DE 52.55 M2. COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.3787878% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2918, 2019/08/27, NOTARIA DIECINUEVE BOGOTA D.C.. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. DEPENDENCIAS: SALÓN - COMEDOR, BALCÓN, DOS ALCOBAS, UN BAÑO, ALCoba PRINCIPAL CON BAÑO Y COCINA-ROPAS.

#### AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : 0.324675325%

#### COMPLEMENTACION:

01. -ESCRITURA 2.170 DEL 14/8/1995 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 22/11/1995 POR COMPROVANT DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA "EL TESORO LTDA." , A: FRANCISCO ELIAS CA\ON JIMENEZ , A: FERNANDO GALINDO BUITRAGO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

02. -ESCRITURA 2452 DEL 8/8/1997 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 11/9/1997 POR COMPROVANT DE: FERNANDO GALINDO BUITRAGO , A: JERRY FERNANDO JAIMES GUTIERREZ , A: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

03. -ESCRITURA 3738 DEL 30/12/1998 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 6/1/1999 POR COMPROVANT DE: FERNANDO GALINDO BUITRAGO , A: JOSE MARIA GOMEZ ARDILA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

04. -ESCRITURA 3047 DEL 20/5/2003 NOTARIA 37 DE BOGOTA REGISTRADA EL 27/6/2003 POR COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA DE: FRANCISCO ELIAS CA\ON JIMENEZ , A: EDGAR ZAPATA BARRIOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .-

05. -ESCRITURA 3047 DEL 20/5/2003 NOTARIA 37 DE BOGOTA REGISTRADA EL 27/6/2003 POR COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE MARIA GOMEZ ARDILA , A: FRANCISCO ELIAS CA\ON JIMENEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

06. -ESCRITURA 3122 DEL 27/12/2004 NOTARIA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/1/2005 POR COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA DE: JERRY FERNANDO JAIMES GUTIERREZ , A: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

07. -ESCRITURA 1532 DEL 13/2/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA REGISTRADA EL 29/2/2008 POR COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA DE: FRANCISCO ELIAS CA\ON JIMENEZ , A: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

08. -ESCRITURA 1533 DEL 13/2/2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA REGISTRADA EL 29/2/2008 POR COMPROVANT DERECHOS DE CUOTA DE: EDGAR ZAPATA BARRIOS , A: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

09. -ESCRITURA 0459 DEL 9/4/2011 NOTARIA 2 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 12/4/2011 POR ACTUALIZACION AREA DE: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

10. -ESCRITURA 0459 DEL 9/4/2011 NOTARIA 2 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 12/4/2011 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS DE: MARLENE ROJAS ACERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

11. -ESCRITURA 0460 DEL 9/4/2011 NOTARIA 2 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 12/4/2011 POR COMPROVANT DE: MARLENE ROJAS ACERO , A: INVERSIONES FLOR DEL CHICALA SAS. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .-

12. -ESCRITURA 0966 DEL 18/6/2015 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/6/2015 POR COMPROVANT DE: INVERSIONES FLOR DEL CHICALA SAS. , A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE BALCONES DE BARLOVENTO NIT.8300540762) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

13. -ESCRITURA 261 DEL 21/2/2017 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/3/2017 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE BALCONES DE BARLOVENTO NIT.8300540762) , A: "BALCONES DE BARLOVENTO S.A.S." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529**

Nro Matrícula: 307-110369

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

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

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

14. -ESCRITURA 261 DEL 21/2/2017 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/3/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: "BALCONES DE BARLOVENTO S.A.S." , A: FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE- BARLOVENTO NIT.8300540762 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941 .--

15. -ESCRITURA 919 DEL 22/5/2017 NOTARIA VEINTISIETE 27 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 16/6/2017 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DE: FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE- BARLOVENTO NIT.8300540762 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-45941

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 # 37-25 CONJUNTO RESIDENCIAL BARLOVENTO APARTAMENTOS -PROPIEDAD HORIZONTAL - ETAPA 2 B TORRE TRES (3) APARTAMENTO ONCE CERO SEIS (11-06)

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 45941

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-2017 Radicación: 2017-307-6-10659**

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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCCTIDENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FEDEICOMISO  
FIDUOCCTIDENTE DE BARLOVENTO NIT 8300540762 BALCONES DE BARLOVENTO S.A.S NIT 9008355 364

ANOTACION N. 2025-F-1-21-22-2242 P. 11 DE 11 2242-227-2-2252

Dra. ESCRITURA 1888 DEL 28.05.2018 NOTARIA QUINTA DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1640 DEL 18/10/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR EL CAPITULO QUINTO, ARTICULO 24, EN LO REFERENTE A LOS BIENES COMUNES ESENCIALES

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCCLIDENTE (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCCLIDENTE-BARLOVENTO - NIT 8300540762

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2018 Radicación: 2018-307-6-11499**

Doc: ESCRITURA 1828 DEL 29-10-2018 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1640 DEL 18/10/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT, ACLARADA POR LA ESCRITURA 1380 DEL 28/5/2018 DE LA NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA 2 A, TORRE 2.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529**

**Nro Matrícula: 307-110369**

Página 3 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE-BARLOVENTO - NIT 8300540762) X

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 004 Fecha: 27-11-2018 Radicación: 2018-307-6-11499**

Doc: ESCRITURA 1828 DEL 29-10-2018 NOTARIA VEINTE 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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCOCENTE - COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE - BARLOVENTO 830054076-2

A: BANCO DE BOGOTA S. A. NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-10-2019 Radicación: 2019-307-6-10154**

Doc: ESCRITURA 2918 DEL 27-08-2019 NOTARIA DIECINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE-NIT.8001431573(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE BARLOVENTO - NIT 8300540762) X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-10-2019 Radicación: 2019-307-6-10154**

Doc: ESCRITURA 2918 DEL 27-08-2019 NOTARIA DIECINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA , JUNTO CON OTROS PREDIOS.

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE-NIT.8001431573(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE BARLOVENTO - NIT 8300540762) X

A: BANCO DE BOGOTA S. A. NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-03-2021 Radicación: 2021-307-6-2289**

Doc: ESCRITURA 482 DEL 05-03-2021 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL , EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL COEFICIENTE DE PROPIEDAD DE ESTE PREDIO ES DE 0.324675325%.

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

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDUOCIDENTE (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE - BARLOVENTO - NIT 8300540762) X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-307-6-10818**

Doc: ESCRITURA 3977 DEL 25-10-2021 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529**

**Nro Matrícula: 307-110369**

Página 4 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE INCORPORA LA TORRE 5 ETAPA 3 Y SE INDICAN LOS NUEVOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD

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

**A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE-NIT.8001431573(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
FIDUOCIDENTE BARLOVENTO - NIT 8300540762)**

**X**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-307-6-2851**

Doc: ESCRITURA 113 DEL 08-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$1,262,627

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERA HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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

**DE: BANCO DE BOGOTA S. A. NIT# 8600029644**

**A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE-NIT.8001431573(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
FIDUOCIDENTE BARLOVENTO - NIT 8300540762)**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-307-6-2851**

Doc: ESCRITURA 113 DEL 08-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$114,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) SUBSIDIO OTORGADO POR CAJA DE COMPENSACION COLSUBSIDIO

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

**DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A FIDUOCIDENTE-NIT.8001431573(VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
FIDUOCIDENTE BARLOVENTO - NIT 8300540762)**

**A: ESCAMILLA GARCIA JAIRO ANDRES**

**CC# 80214267 X**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-307-6-2851**

Doc: ESCRITURA 113 DEL 08-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$0

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: ESCAMILLA GARCIA JAIRO ANDRES CC# 80214267 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SUS MENORES HIJOS ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-307-6-2851**

Doc: ESCRITURA 113 DEL 08-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT 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)**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411128076103696529**

**Nro Matrícula: 307-110369**

Página 6 TURNO: 2024-307-1-66081

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 09:22:07 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-307-1-66081

FECHA: 12-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT QEP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT QEP

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



PIN de Validación: a15d09c2



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 99B #1A-31 Ofc 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 68 43 948  
A. Mayor Nacional: (57 305) 433 948

## 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  
**Régimen 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: a15d09c2



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B #1A-31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al público ANA  
En Bogotá: (57 1) 57 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 8288 4323 948

## 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: a15d09c2



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Calle 98B N. 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al público ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Mayor Nacional: (571) 9225 4323 948

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a15d09c2

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: a15d09c2



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

**a15d09c2**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

4 diciembre 2024

Comercio

LOS ROSALES CONS INM

Importe

\$300.000,00

---

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•0914

---

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

16097316044026514464359508856447731

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1121826777

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRCAJA-1121826777   |
|  | <b>Hash documento:</b> | 1ebc7eb085          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2024-12-18 14:00:59 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

|   |  |
|---|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p>OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL</p> <p>Documento: 79411838</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 674381</p>   |  |
| <p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: ell.treboll@gmail.com, inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.2.154   2024-12-18 16:00:00</p> |  |

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

