



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural



Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	URB VILLA NUESTRA SRA DEL CARMEN LT 7 MZ N		
Barrio	urbanizacion nuestra señora del carmen		
Ciudad	Girardot		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ROSA LILIANA PERALTA BENITEZ		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE EDUARDO ROMERO GUZMAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROSA LILIANA PERALTA BENITEZ** ubicado en la URB VILLA NUESTRA SRA DEL CARMEN LT 7 MZ N urbanizacion nuestra seÑ±ora del carmen, de la ciudad de Girardot.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$118,334,475 pesos m/cte (Ciento dieciocho millones trescientos treinta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	98.00	M2	\$538,869.00	44.63%	\$52,809,162.00
Area de Terreno	PRIMER PISO	79.76	M2	\$821,531.00	55.37%	\$65,525,312.56
TOTALES					100%	\$118,334,475

Valor en letras
Ciento dieciocho millones trescientos treinta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAANro: AVAL-79411838 C.C: 79411838
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-01 13:07:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,207,495	1,483,632	Valor del avalúo en UVR	118,334,474.56
Proporcional	52,812,676	118,334,475	Valor asegurable	118,334,475
% valor proporcional	44.63	55.37	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe: NOTA 1: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso Nota 2: Enchapar las paredes de al menos un baño y ponerle puerta. NOTA 3: debe enchapar el salpicadero de la cocina, a lo ancho del lavaplatos.

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación:

Regular

Acabados: Pisos en tableta de cerámica 40x40 baño sin enchapar ni división de baño línea económica lavamanos de empotrar paredes pañetadas estucadas y pintadas, baño privado en obra gris únicamente enchape de piso, paredes sin enchapar correas metálicas a la vista y teja de zinc, carpintería de puertas y ventanas metálicas, lavadero prefabricado, zona de ropas en obra gris, sin puerta baño social en privado.

Código	LRCAJA-10724 29170-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE EDUARDO ROMERO GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1072429170	Teléfono	3105772900
Email	jorge.romero2330@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ROSA LILIANA PERALTA BENITEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39571238	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URB VILLA NUESTRA SRA DEL CARMEN LT 7 MZ N				
Conjunto	casa medianera				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	urbanizacion nuestra señora del carmen	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Se localiza al Nor occidente de la ciudad de Girardot, en la urbanización nuestra señora del Carmen, casas de interés social continuas a trescientos metros de la vía Girardot.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>MTODO 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.</p> <p>MTODO 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98.00	
AREA CONSTRUID A_DECLARACION			M2	79.76	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	79.76	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	9702000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
area lote			m2	98.00	
area construida			m2	79.76	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	68.6	
Indice construcción			2.50	245	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	7.00		
Fondo	14.00	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

edificadora	
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	029
Area Del Lote	98.00
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	rural
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	residencial
Uso Condicionado Norma	COMERCIO TIPO 1-2
Uso Prohibido Norma	INSTITUCIONAL
Tratamiento	consolidado
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	250
Antejardin	NO
AislamientoPosterior	3.00
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	TRES PISOS
Densidad	MEDIA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	urbanizacion legalizada de inter social

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2539	EscrituraDePropiedad	03/12/2009	notaria primera	Girardot

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-60224	13/03/2024	25307010200000498000 7000000000	CASA LOTE

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
N/A	Compañía uso exclusivo			Mt2			No		

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	400-500	Andenes	SI	Malo
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	NO	Regular
Estacionamiento	No hay	300-400	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Regular	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

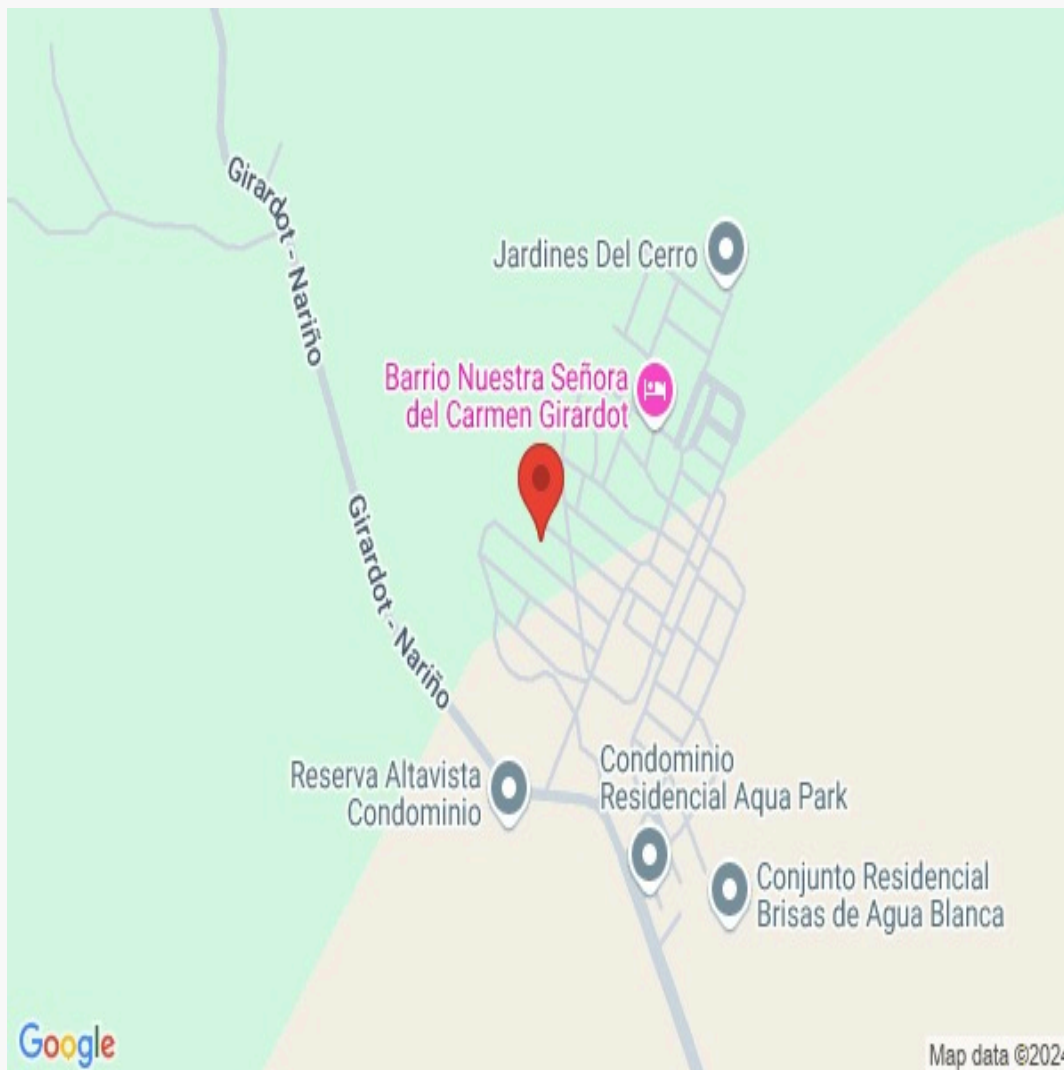
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	
Estado construcción	Usada	%Avance	70		
Licencia construcción	declaración de construcción.				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Malo	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	Pisos en tableta de cerámica 40x40 baño sin enchapar ni división de baño línea económica lavamanos de empotrar paredes pañetadas estucadas y pintadas, baño privado en obra gris únicamente enchape de piso, paredes sin enchapar correas metálicas a la vista y teja de zinc, carpintería de puertas y ventanas metálicas, lavadero prefabricado, zona de ropas en obra gris, sin puerta baño social en privado.							

Dirección: URB VILLA NUESTRA SRA DEL CARMEN LT 7 MZ N | urbanizacion nuestra seÑ±ora del carmen | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.317436
GEOGRAFICAS : 4° 19' 2.769''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.81860
GEOGRAFICAS : 74° 49' 6.96''

Plano

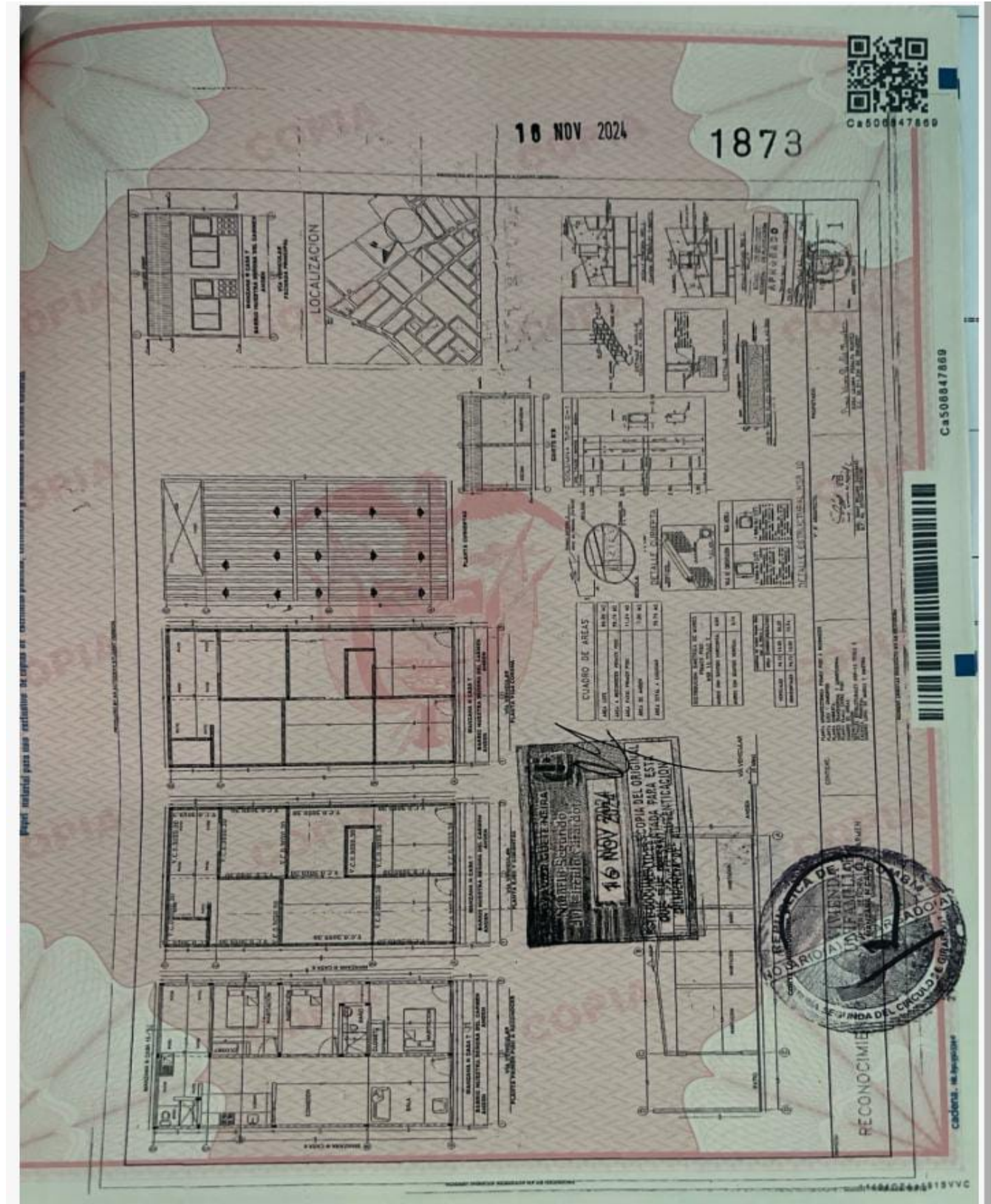


Foto Selfie



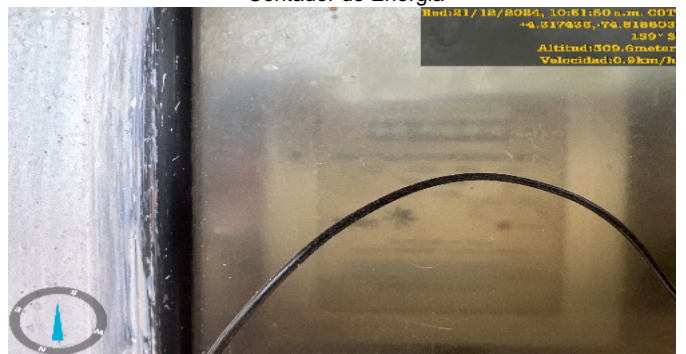
Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



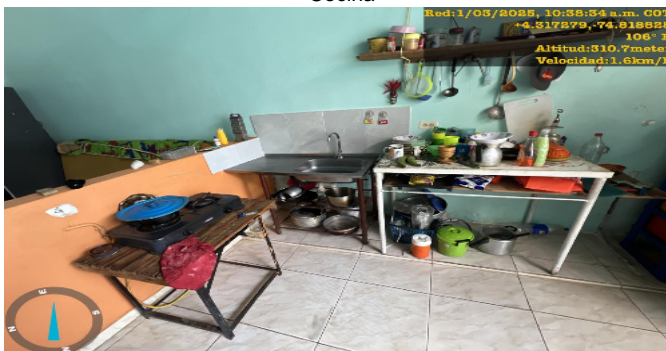
Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



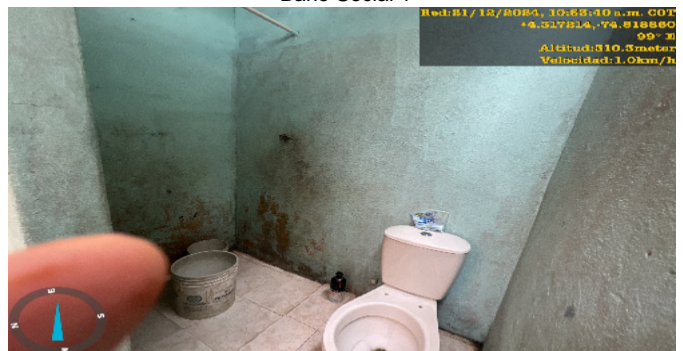
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1072429170-V2



PIN de Validación: bbb40b16



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 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



PIN de Validación: bbb40b16



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1072429170-V2 M.I.: 307-60224

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



PIN de Validación: bbb40b16



https://www.raa.org.co

**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 autos, motos, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021Regimen
Régimen Académico**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 2021Regimen
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 2021Regimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbb40b16



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

Régimen
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.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
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

Régimen
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.



PIN de Validación: bbb40b16

**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:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los 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 de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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**

bbb40b16

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bbb40b16



RAA AVALUO: LRCAJA-1072429170-V2 M.I.: 307-60224



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131687105542380

Nro Matrícula: 307-60224

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-73203

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 10:48:14 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-03-2000 RADICACIÓN: 2000-1447 CON: ESCRITURA DE: 10-03-2000

CODIGO CATASTRAL: 253070102000004980007000000000 COD CATASTRAL ANT: 25307010204980007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0235 DE FECHA 03-03-2000 EN NOTARIA 2 DE GIRARDOT LOTE NUMERO 7 MANZANA N. CON AREA DE 98.M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Y SE DESTINA PARA CONSATRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1873 DEL 16/11/2024 OTORGADA NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT, SE CONSTITUYO UNA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CONSISTENTE EN UNA VIVIENDA DE UN (1) PISO CON UN ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE SETENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (79.76 M2) CON FORMADO POR LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS: SALA COMETEDOR, COCINA, TRES (3) CONFORMADO POR LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS: SALA, COMEDOR, COCINA, TRES (3) HABITACIONES UNA DE ESTAS CON BAÑO PRIVADO, UN (1) BAÑO SOCIAL Y PATIO DE ROPAS. LA CONSTRUCCIÓN SE REALIZO DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE RECONOCIMIENTO N°. 25307-0-24-0267 DEL 30/09/2024 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPIO DE GIRARDOT.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-AUTO APROBATORIO DE 16 DE MAYO DE 1.941 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1.942, VALOR DEL ACTO \$30.551.61 M.C. ADJUDICACION JUICIO DIVISORIO DE: JULIO CAMPO GONZALEZ CONTRA: JOSE MARIA BUENO Y OTROS A FAVOR DE: GONZALEZ JULIO CAMPO.-02.-RESOLUCION #02022 DE 15 DE MAYO DE 1.971 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.971, POR LA CUAL SE DECLARA QUE NO SE HA EXTINGUIDO EL DERECHO DE DOMINIO DE LA FINCA LA VITRINA, DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: GONZALEZ JULIO CAMPO.-03.-SENTENCIA APROBATORIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1.983 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, VALOR DEL ACTO \$1.351.000.00 M.C. ADJUDICACION EN LA SUCESION DE: GONZALEZ VELANDIA JULIO CAMPO COMO CESIONARIA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO & CIA. LTDA.04.-ESCRITURA #1.133 DE 23 DE JUNIO DE 1.986 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 1.986, VALOR DEL ACTO \$500.000.00 M.C. COMPRA VENTA CON OTRO PREDIO, DE: GONZALEZ DELGADO Y COMPAÑIA LIMITADA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO. "RANCHO EL GRAN CHAPARRAL".05.- ESCRITURA 817 DEL 02-08-1999 NOTARIA 2 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 22-09-1999, POR VALOR DE \$ 463,485,500.00 COMPRAVENTA DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO, A: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR".-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) MANZANA N #LOTE #7

2) UR VILLA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN LT 7 MZ N

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131687105542380

Nro Matrícula: 307-60224

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-73203

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 10:48:14 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

307 - 58997

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-03-2000 Radicación: 2000-1447

Doc: ESCRITURA 0235 DEL 03-03-2000 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR"

NIT# 8080003385 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2001 Radicación: 2001-678

Doc: ESCRITURA # 0946 DEL 28-08-2000 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$2,135,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA .VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.MODO DE ADQUIRIR.

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR"

NIT# 8080003385

A: RUBIANO CARO ANA VICTALIA

CC# 41520677 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2003 Radicación: 2003-2076

Doc: ESCRITURA 414 DEL 21-02-2003 NOTARIA 57 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,300,000

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: RUBIANO CARO ANA VICTALIA

CC# 41520677

A: CORTES BELTRAN RUYADIRA

CC# 39645693 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-2009 Radicación: 2009-8172

Doc: ESCRITURA 2539 DEL 03-12-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$5,500,000

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: CORTES BELTRAN RUYADIRA

CC# 39645693

A: PERALTA BENITEZ ROSA LILIANA

CC# 39571238 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2024 Radicación: 2024-307-6-9874

Doc: ESCRITURA 1873 DEL 16-11-2024 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: PERALTA BENITEZ ROSA LILIANA

CC# 39571238 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131687105542380 Nro Matrícula: 307-60224
Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-73203

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 10:48:14 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-214 Fecha: 08-10-2009
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-366 Fecha: 29-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-307-1-73203 FECHA: 13-12-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

Jorge eduardo Romero Guzman | ESPAÑOL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo dirigido Caja Honor en el Casco Urbano Girardot

Nombre del pagador: Jorge eduardo Romero Guzman

Identificación: 1072429170 (tel:1072429170)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1125977706 (tel:1125977706)

Cód. del pedido: 792

Id pago: 2609

Ticket: 5736600792 (tel:5736600792)

Fecha de pago: 14/12/2024 09:25:52.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)