



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-86030413-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RUBEN DARIO AGUILAR CORTES			FECHA VISITA	09/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	86030413			FECHA INFORME	17/05/2025
DIRECCIÓN	TV 11C 44B -30 CS 21			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Senderos de las acacias			REMODELADO	
CIUDAD	Girardot			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL				
IDENTIFICACIÓN	79411838				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVILA CORTES GLORIA JEANNETTE y otro					
NUM. ESCRITURA	3044 Escritura De #NOTARIA	SESENTA Y OCHO	FECHA	31/05/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.					
CEDULA CATASTRAL	EN MAYOR EXTENSION: 00-00-0006-0065-000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	25307-0 014-0490					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto					
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	73000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.177			1134.07		

M. INMOB.	Nº
307-93012	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN CONJUNTO COMPUESTO POR CASAS CONTINUAS VIS.(VIVIENDA INTERES SOCIAL).UBICADO EN EL BARRIO POTACHUELO COSTADO IZQUIERDO DE LA VIA QUE CONDUCE AL HOTEL DE COMPENSAR, Y CONJUNTO. RESIDENCIAL EL PEÑON.

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.
Carpinteria	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,216,237

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,216,237

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3. Especificación: Hipoteca, anotación 4

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


 OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
 Perito Actuante
 C.C: 79411838 RAA: AVAL-79411838
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-16 18:25:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	586
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 DE 16 DICIEMBRE 2011.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.56	AREA	M2	S/INF
AREA PRIVADA	M2	64.37	AVALUO	PESOS	S/INF
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	64.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	64.37
AREA LIBRE MEDIDA	M2	26.37			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 11C 44B -30 CS 21 | Senderos de las acacias | Girardot | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4560, fecha: 16/08/2016, Notaría: SESENTYA Y OCHO y ciudad: BOGOTA.D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	Regular	400-500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	No hay	400-500
Zonas recreativas	Regular	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance (En construcción)	98
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	Dos
Nº de Sótanos	N/A
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	64.37	M2	\$2,054,004.00	100.00%	\$132,216,237.48
TOTALES					100%	\$132,216,237
Valor en letras	Ciento treinta y dos millones doscientos diecisésis mil doscientos treinta y siete Pesos Colombianos					
					TOTAL COMERCIAL	\$132,216,237
	OFERTA Y DEMANDA					

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.

Pequeños conjuntos aislados en construcción

SALVEDADES

General: SE TRATA DE UN CONJUNTO COMPUESTO POR CASAS CONTINUAS VIS.(VIVIENDA INTERES SOCIAL).UBICADO EN EL BARRIO POTACHUELO COSTADO IZQUIERDO DE LA VIA QUE CONDUCE AL HOTEL DE COMPENSAR ,Y CONJUNTO. RESIDENCIAL EL PEÑON.

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 3. Especificación: Hipoteca, anotación 4

Entorno: LA MOVILIDAD INTERNA DEL CONJUNTO ES A TRAVÉS DE UNA VÍA PERIMETRAL INTERCOMUNICADA POR PEATONALES A LAS DIFERENTES MANZANAS DEL CONJUNTO UNA ENTRADA Y UNA SALIDA.

Propiedad horizontal: Escritura: 4560, Fecha escritura: 16/08/2016, Notaría escritura: SESENTYA Y OCHO, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: 73000, Total unidades: 586, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: Dos , Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: N/A, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Pisos en tableta de cerámica, cielo raso en pañete bajo placa, paredes pañetadas estucadas y pintadas ,enchape de baños y cocina h=2.00 ml, carpintería en tríplex puertas entabladas y marcos metálicos, carpintería de aluminio 7-24 con rejas metálicas ,enchape de paredes en patio ropa h=1.50 m, baños línea económica sin división ni gabinete superior de cocina ,mesón de cocina enchapado, balcón con baranda metálica y escaleras enchapada en tableta y granito pulido.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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	Casa senderos de las acacias	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$2,003,906.25	3212267791
2	Casa senderos de las acacias	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3102500661
3	Casa senderos de las acacias	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$1,929,687.50	3165247066
4	Casa senderos de las acá	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$2,523,437.50	3102046568
Del inmueble		Dos		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	64.00	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,003,906.25
2	7	64.00	64.00	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,137,500.00
3	7	64.00	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,929,687.50
4	7	64.00	64.00	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,144,921.88
9 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,054,003.91	
								DESV. STANDAR	\$105,201.43	
								COEF. VARIACION	5.12%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,159,205.33	TOTAL	\$138,988,047.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,948,802.48	TOTAL	\$125,444,415.78
VALOR TOTAL	\$132,216,237.48			

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

TV 11C 44B -30 CS 21 | Senderos de las acacias | Girardot | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

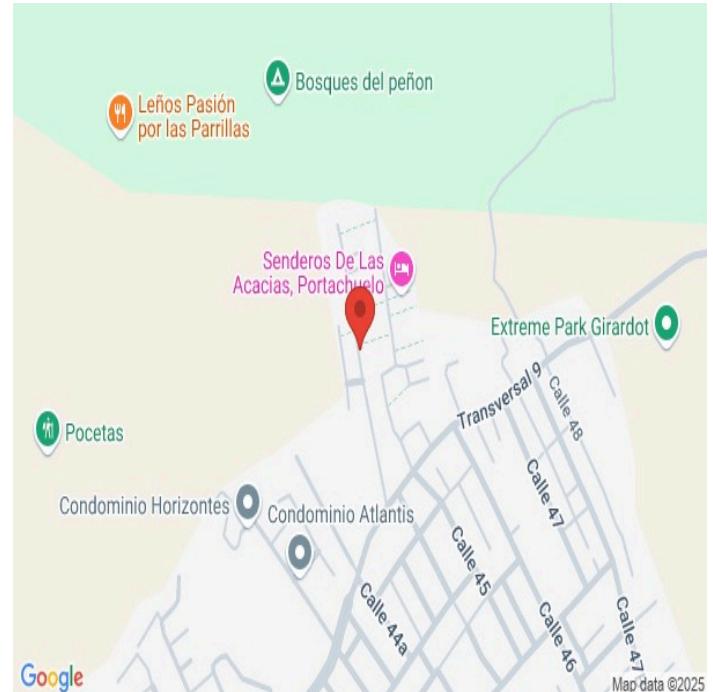
Latitud: 4.322170

Longitud:-74.789113

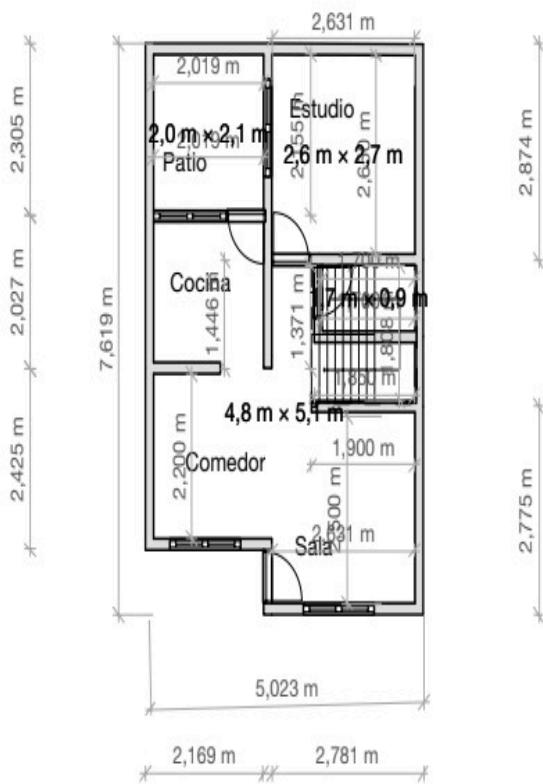
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 19.8114''

Longitud: 74° 47' 20.8068''

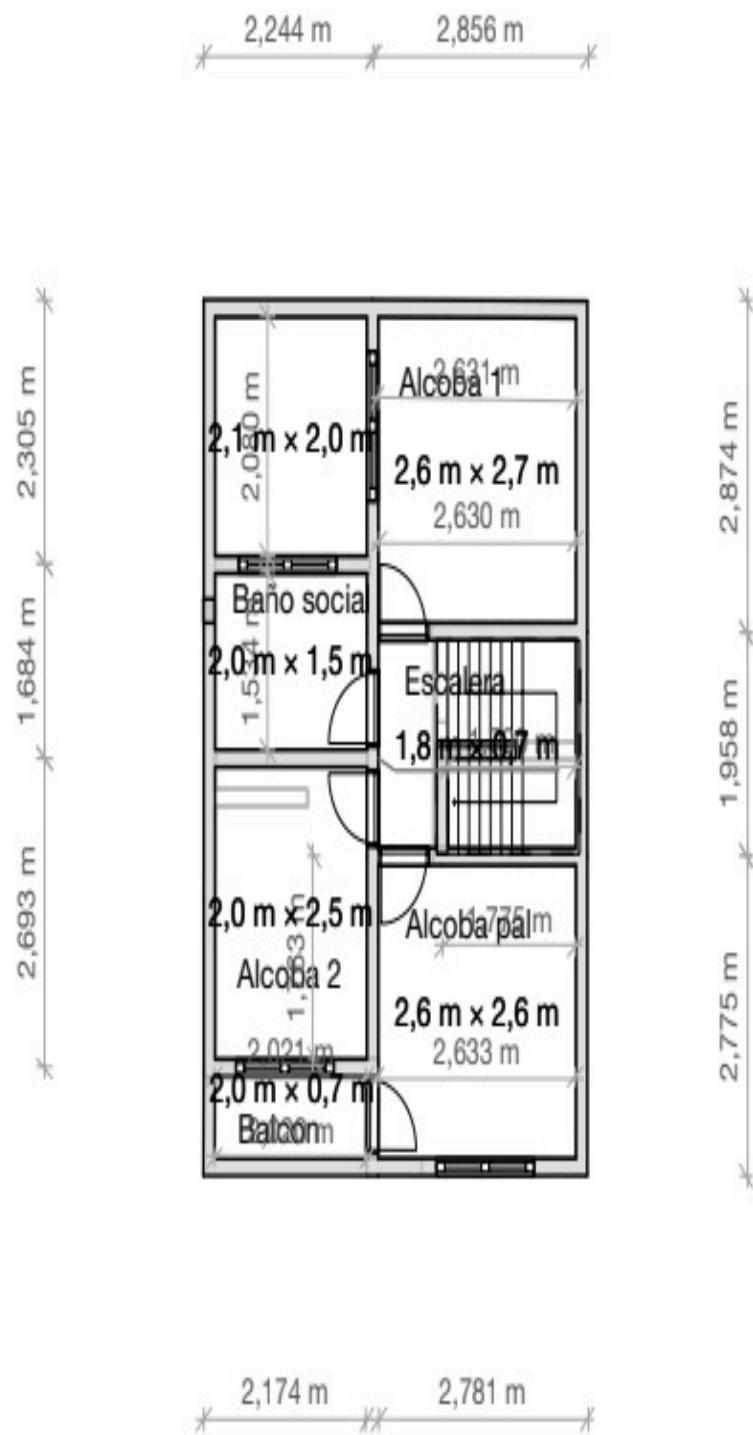


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS: General

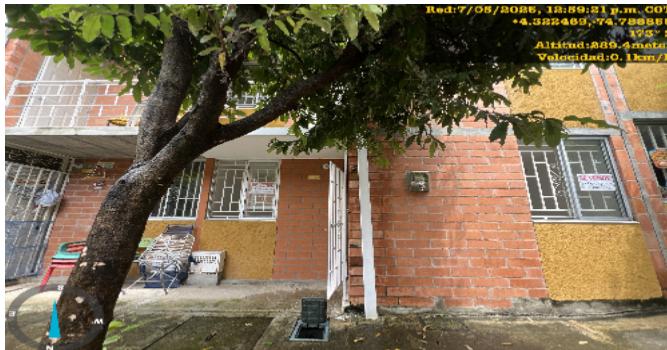
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



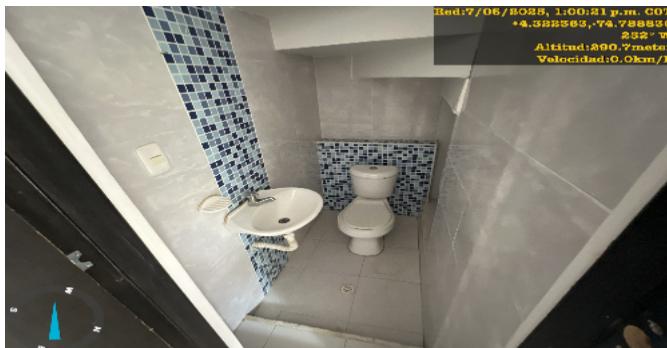
Habitación 3



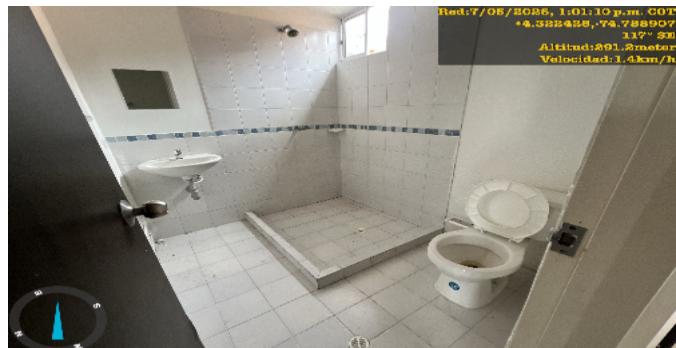
Baño Social 1



Baño Social 1

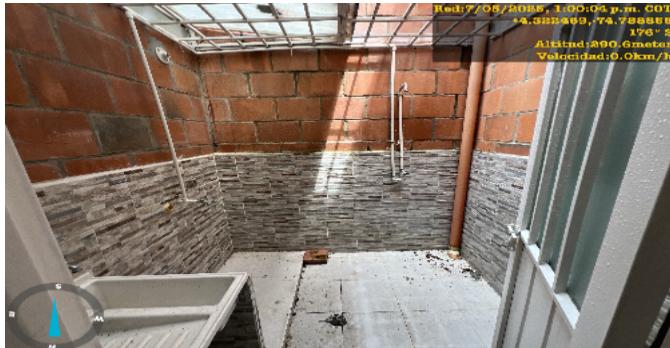


Baño Social 2



FOTOS: General

Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-86030413-2



PIN de Validación: ad3d1da



<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 evaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra AVAL-79411838, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<i>Al RIC AVALUO: LRCAJA-86030413-2 M.I.: 307-93012</i>			
Alcance			
Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 07 Abr 2021	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<i>Al RIC AVALUO: LRCAJA-86030413-2 M.I.: 307-93012</i>			
Alcance			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Régimen Régimen Académico		



PIN de Validación: ad3d1da



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d1da



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 radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
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 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d1a3a



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 Intangiok

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 de rec hos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen

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: ad3d0a3a



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

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

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

RAA AVALUO: LRCAJA-86030413-2 PIN: 307-93012

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 certificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al dia con el pago 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

ad3d0a3a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril 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: ad3d1a3a



RAA AVALUO: LRCAJA-86030413-2 M.I.: 307-93012



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

Certificado generado con el Pin No: 2504262090113211770

Nro Matrícula: 307-93012

Pagina 1 TURNO: 2025-307-1-26585

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 01:09:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-09-2016 RADICACIÓN: 2016-8020 CON: ESCRITURA DE: 23-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TRANSV.11C#44B-30 CASA 21 MULTIFAMILIAR E MANZ.E3 CON AREA DE LOTE 38.00M2., AREA PRIVADA 64.37 M2. -CASA DE INTERES SOCIAL VIS CON COEFICIENTE DE 0.177% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4560 DE FECHA 05-08-2016 EN NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS CONSTRUIDA EN SISTEMA DE MUROS EN MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL SISMO RESISTENTE, ASI: PRIMER PISO: CONSTA DE SALON, COMEDOR, COCINA, ALCoba, ZONA DE LAVANDERIA, PATIO Y ESCALERA DE ACCESO AL SEGUNDO PISO. SEGUNDO PISO: CONSTA DE TRES HABITACIONES, BALCON CON PUERTA METALICA DE ACCESO Y BARANDA, HALL DE ESCALERAS, BA/O CON DUCHA Y CUBIERTA EN TEJA TERMO ACUSTICA PINTADA DE BLACO POR DEBAJO Y VERDE POR ENCIMA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA # 2009 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1.953, VALOR DEL ACTO \$4.500.00 MCTE. COMPRA VENTA, DE: LOZANO PALMA JOSE A. A FAVOR DE: BARRERO BALTAZAR.- 02.- 28-10-1995 SENTENCIA SN DEL 19-09-1975 JDO. 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 55,000.00 DE: BARRERO ROMERO BALTAZAR, A: BARRERO CORTES NOE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 03.- 27-09-1995 ESCRITURA 2.643 DEL 20-09-1995 NOTARIA 1 DE GIRARDOT COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS, POR VALOR DE \$ 56,000,000.00 DE: BARRERO CORTES NOE, A: BARRERA LABRADOR NOE, BARRERO LABRADOR JUAN NOLBERTO, BARRERO LABRADOR DORIS, BARRERO DE VANEGAS DIVA, BARRERO DE TIQUE CONSUELO, BARRERO LABRADOR ISIDORO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 04.- 21-03-2013 ESCRITURA 1350 DEL 01-08-2012 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 635,000,000.00 DE: BARRERO LABRADOR ISIDORO, BARRERO LABRADOR NOE, BARRERO LABRADOR JUAN NOLBERTO, BARRERO DE TIQUE CONSUELO, BARRERO DE VANEGAS DIVA, BARRERO LABRADOR DORIS, A: CONSTRUCTORA VILLA ANGELA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 05.- 25-07-2013 ESCRITURA 1400 DEL 27-06-2013 NOTARIA CATORCE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA VILLA ANGELA LTDA. , A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A.(VOCERA PATRIMONIO AUTONOMOFIDEICOMISO P.A. SENDEROS DE LAS ACACIAS-NIT. #8300545390) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 06.- 07-10-2014 ESCRITURA 1916 DEL 30-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT ACLARACION DE: FIDUCOLOMBIA S.A. , A: FIDUCOLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 07.- 12-02-2015 ESCRITURA 217 DEL 28-01-2015 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D. C. RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 68,747,000.00 DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. SOCIEDAD FIDUCIARIA , A: FIDUCIARIA CENTRAL S. A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 08.- 23-08-2016 ESCRITURA 4560 DEL 05-08-2016 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA CENTRAL S. A.(VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS NIT. #8000074236) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 45076.-- 09.- 23-08-2016 ESCRITURA 4560 DEL 05-08-2016 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDUCIARIA CENTRAL S. A.(VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS NIT. #8000074236) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 92671--

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipi Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504262090113211770

Nro Matrícula: 307-93012

Página 2 TURNO: 2025-307-1-26585

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 01:09:35 PM

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

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

1) TV 11 C # 44 B - 30 CASA 21 MULTIFAMILIAR E MZ E 3 URB SENDEROS DE LAS ACACIAS PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 92671

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-08-2016 Radicación: 2016-8020

Doc: ESCRITURA 4560 DEL 05-08-2016 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S. A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS NIT. #8000074236) X NIT. #8300530363

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-307-6-7429

Doc: ESCRITURA 3044 DEL 31-05-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$75,839,995

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S. A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS NIT. #8000074236) NIT. 8300530363

A: AVILA CORTES GLORIA JEANNETTE

CC# 21103365 X

A: CAMARGO CADENA VICTOR MANUEL

CC# 9396677 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-307-6-7429

Doc: ESCRITURA 3044 DEL 31-05-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. 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: AVILA CORTES GLORIA JEANNETTE

CC# 21103365 X

DE: CAMARGO CADENA VICTOR MANUEL

CC# 9396677 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO PERMANENTE, SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-307-6-7429

Doc: ESCRITURA 3044 DEL 31-05-2017 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AVILA CORTES GLORIA JEANNETTE

CC# 21103365 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504262090113211770

Nro Matrícula: 307-93012

Página 3 TURNO: 2025-307-1-26585

Impreso el 26 de Abril de 2025 a las 01:09:35 PM

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

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

DE: CAMARGO CADENA VICTOR MANUEL

CC# 9396677 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S. A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-1618 Fecha: 24-11-2016

SE CORRIGE A URBANO (SI VALE) ART. 59 LEY 1579 DE 2012 -AAJ

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-307-1-26585 FECHA: 26-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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



¡Pago exitoso!



Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Portal Zona Pagos

Bbva

\$ 302.000,00

29 de abril de 2025 a
las 10:45 a. m.

M3724449



ARCHIVO: LRCAJA-86030413

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-86030413
	Hash documento:	12e1d4d7c4
	Fecha creación:	2025-05-17 10:11:56

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL Documento: 79411838 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 266790	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ell.treboll@gmail.com, inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.2.154 2025-05-16 18:25:00	

Gestionado por avalsign.com



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

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

