



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	09/05/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	TV 11C 44B -30 CS 21		
<b>Barrio</b>	Senderos de las acacias		
<b>Ciudad</b>	Girardot		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>			

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: RUBEN DARIO AGUILAR CORTES

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 ubicado en la TV 11C 44B -30 CS 21 Senderos de las acacias, 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 \$136,838,848 pesos m/cte (Ciento treinta y seis millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho).

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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Primer piso	30.00	M2	\$2,138,107.00	46.88%	\$64,143,210.00
Area Privada	Segundo piso	34.00	M2	\$2,138,107.00	53.13%	\$72,695,638.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$136,838,848

Valor en letras  
Ciento treinta y seis millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL  
RAANro: AVAL-79411838 C.C: 79411838  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-15 16:28:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	136,838,848.00
Proporcional	0	136,838,848	Valor asegurable	136,838,848
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía

Observación  
calificación

Observación

Código	LRCAJA-86030413	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	RUBEN DARIO AGUILAR CORTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86030413	Teléfono	3115753309
Email	anarosa1214@icloud.com				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 11C 44B -30 CS 21				
Conjunto	Conjunto				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Senderos de las acacias	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación					



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Dos																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2		AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2					AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2																															
AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																															
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																		
AREA LIBRE COMUN	M2																																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2																															
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																															
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 edificadora	Pequeños conjuntos aislados en construcción																																		
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.																																		
Reglamentación urbanística:	Conjunto residencial con VIS de unidades unifamiliares continuas																																		

ESCRITURAS	
MATRÍCULAS	
Observación	se deberan cancelar patrimonio de familia y UNA hipotecas abiertas ;ANOTACION: Nro 004 -ANOTACION: Nro 003

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
N/A	Comunal es			Mt2			No		
Observación									

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Regular		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	No hay	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vehiculares tipo 6-7	
Escolar	Regular	400-500			
Comercial	Regular	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					

Escritura de Propiedad Horizontal			Fecha escritura		
Notaria escritura			Ciudad escritura		
Valor administración	73000	Total unidades	586	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	Dos	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje	Si	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	N/A				
Observación	, 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				

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2018	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	98		
<b>Licencia construcción</b>	S/Inf				
<b>Observación</b>	Cumple NSR				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

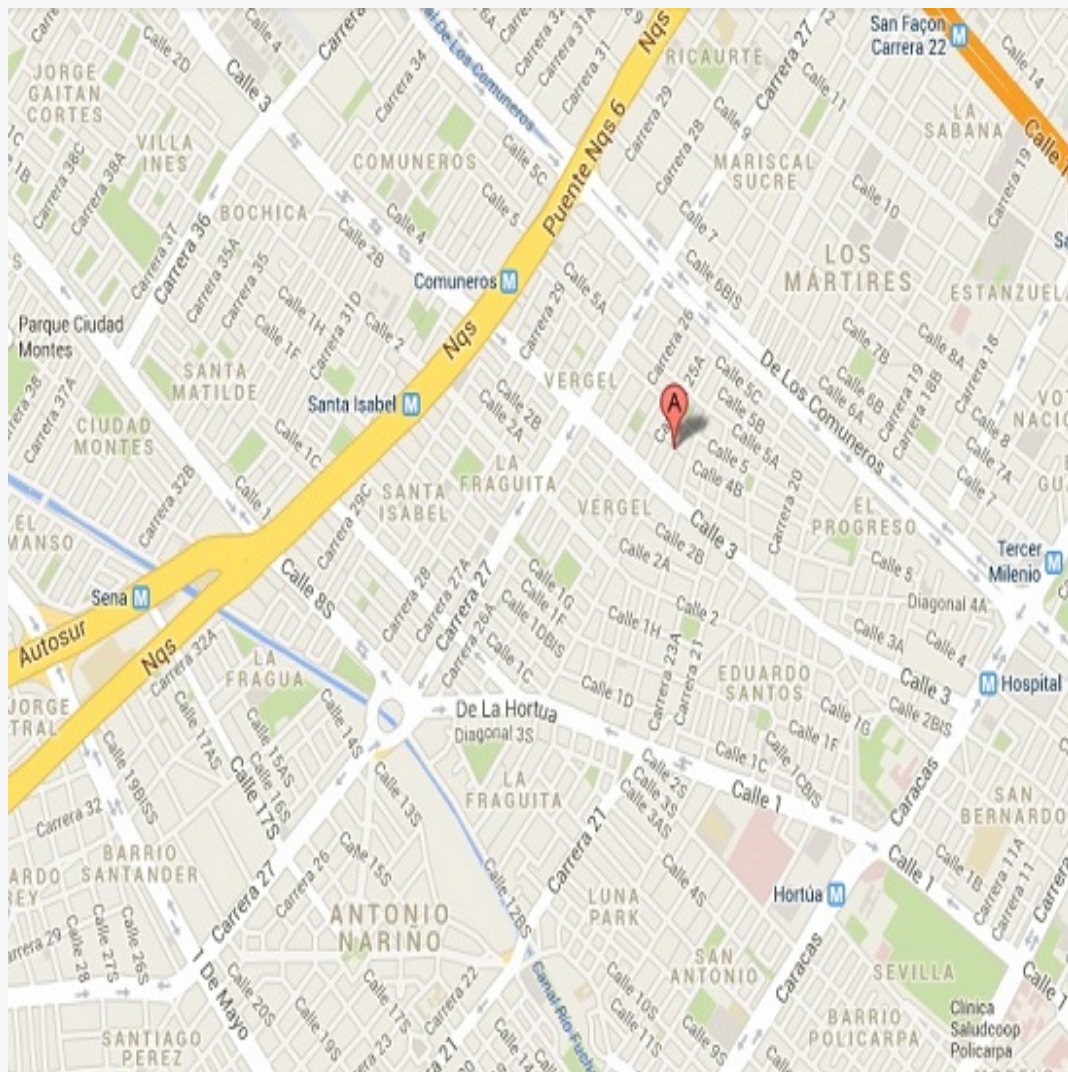
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular

Observación	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 triplex puertas entableradas y marcos metálicos,carpintería de aluminio 7-24 con rejas metálicas ,enchape de paredes en patio ropas h=1.50m,baños linea económica sin divibaño ni gabinete superior de cocina ,mesón de cocina enchapado ,balcón con baranda metálica y escaleras enchapada en tableta y granito pulido.
-------------	--

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

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.322170

GEOGRAFICAS : 4° 19' 19.8114''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.789113

GEOGRAFICAS : 74° 47' 20.8068''

#	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	1.0	\$135,000,000		\$		\$	\$2,109,375.00	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	1.00	\$130,000,000		\$		\$	\$2,031,250.00	3165247066
4	Casa senderos de las acá	2	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000		\$		\$	\$2,390,625.00	3102046568
Del inmueble		Dos		.	.	1		0			

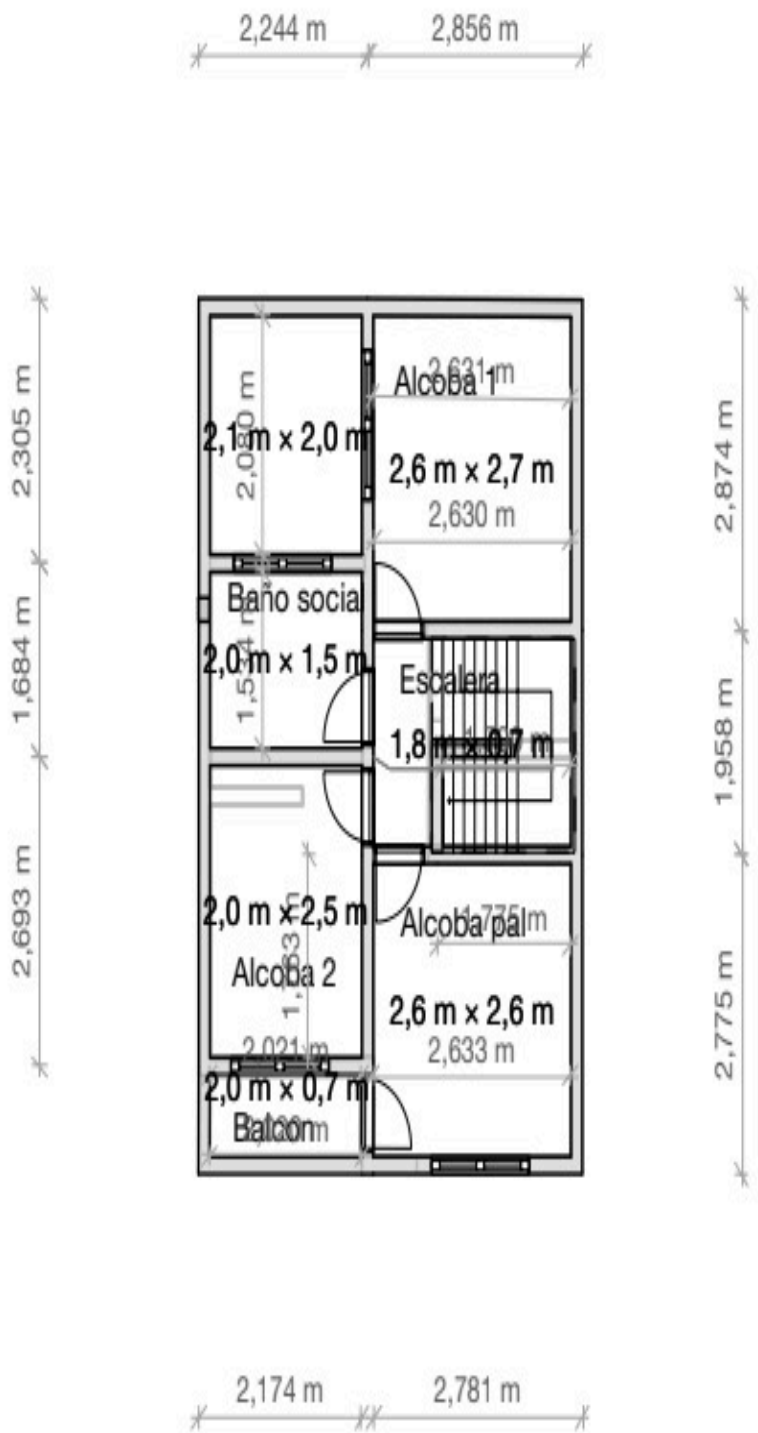
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	64.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,109,375.00
2	7	64.00	64.00	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,256,250.00
3	7	64.00	64.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,031,250.00
4	7	64.00	64.00	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,151,562.50
	7 años									
									PROMEDIO	\$2,137,109.38
									DESV. STANDAR	\$93,770.61
									COEF. VARIACION	4.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,230,879.99	TOTAL	\$142,776,319.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,043,338.76	TOTAL	\$130,773,680.70
VALOR TOTAL	\$136,774,976.00			

Observaciones:
Enlaces:



Plano



Plano

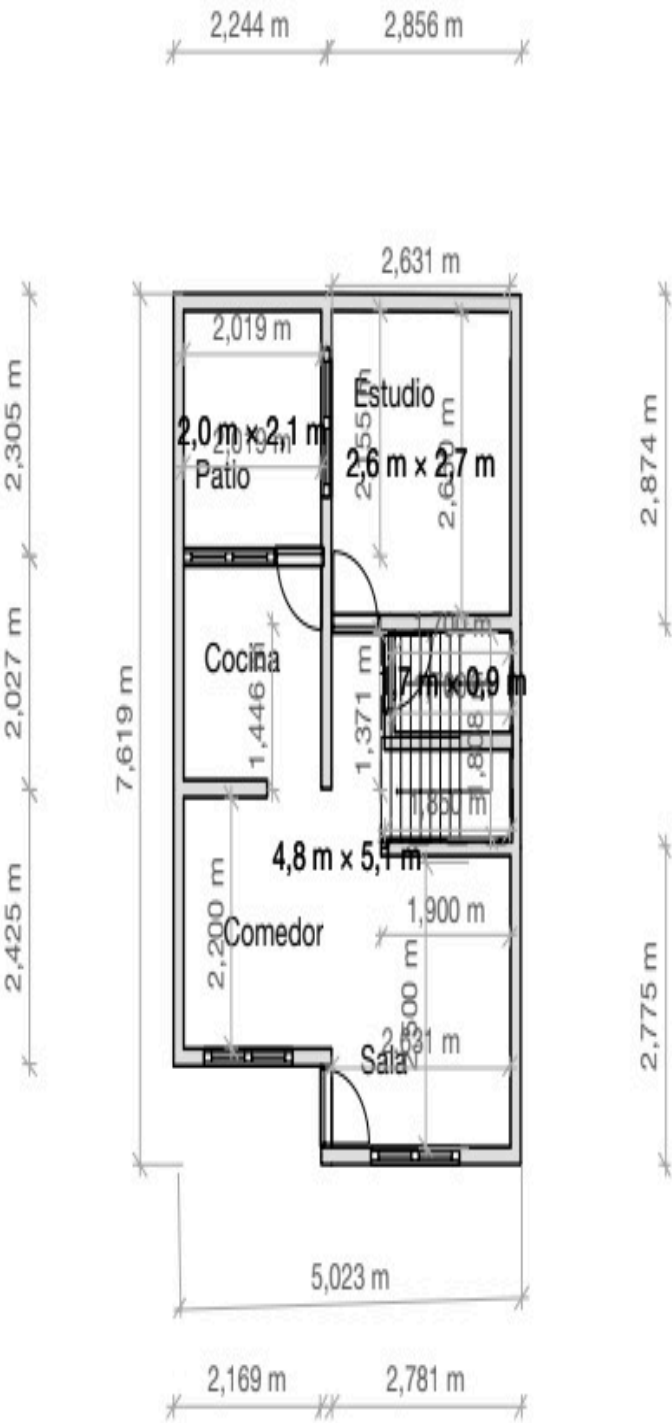




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble





Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1





Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**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-86030413**



PIN de Validación: ad3d0a3a



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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Abr 2021

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d0a3a



### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-86030413**

### 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: ad3d0a3a

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

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

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d0a3a



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-86030413**

#### 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: ad3d0a3a



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: eli.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 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: ad3d0a3a



RAA AVALUO: LRCAJA-86030413



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 DE LA LEY 509 DE 2001) VENTA FAMILIAR 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 BARRERA, HALL DE ESCALERAS, B/W CON DUCHA Y CUBIERTA EN TEJA TERMO ACUSTICA PINTADA DE BLANCO 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

COEFICIENTE : %

**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 SENDERO 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 DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO





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

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

**Certificado generado con el Pin No: 2504262090113211770**

**Nro Matrícula: 307-93012**

Pagina 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 REGALMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO SENDEROS DE LAS ACACIAS NIT. #800000000000) 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 COMPRAVENTA 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 COMPAÑERO 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

Pagina 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

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

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

# Nequi

¡Pago exitoso!



Pago en

Portal Zona Pagos  
Bbva

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Fecha

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

Referencia

M3724449