



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	MZ 2 B APARTAMENTO 204 INTERIOR 4 CIUDADELA VALLE DEL SOL	
Barrio	ciudadela valle del sol	
Ciudad	Girardot	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CARRASCO DONCEL WILLINTONG	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: RAMOS CADENA HECTOR MANUEL

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 **CARRASCO DONCEL WILLINTONG** ubicado en la MZ 2 B APARTAMENTO 204 INTERIOR 4 CIUDADELA VALLE DEL SOL ciudadela valle del sol, 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 \$47,507,200 pesos m/cte (Cuarenta y siete millones quinientos siete mil doscientos).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	SEGUNDO PISO	45.68	M2	\$1,040,000.00	100.00%	\$47,507,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$47,507,200</b>

Valor en letras

Cuarenta y siete millones quinientos siete mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL  
 RAANro: AVAL-79411838 C.C: 79411838  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-18 10:09:00

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	
Integral	0	1,040,000	Valor del avalúo en UVR	132,060.78
Proporcional	0	47,507,200	Valor asegurable	47,507,200
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía****Favorable****Observación  
calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 4. Especificación: derecho de preferencia, anotación 6. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7.

**Observación**

**Jurídica:** NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 4. Especificación: derecho de preferencia, anotación 6. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1652, Fecha escritura: 25/10/2013, Notaría escritura: segunda de Girardot, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: N/A, Total unidades: 604 APARTAMENTOS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** PISOS ENCHAPADOS EN TABLETA DE CERÁMICA PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, SIN PUERTAS NI CLOSETS, VENTANEARÍA EN ALUMINIO 744 CON REJAS METÁLICAS, BAÑO ENCHAPADO DUCHAS, RESTO EN LADRILLO A LA VISTA, MESÓN DE COCINA CUARZETON SIN CAJONES SUPERIORES NI INFERIORES, DIVISIÓN DE BAÑO CORTINA LAVAMANOS Y ACCESORIOS, LÍNEA BAJA, LAVADERO PREFABRICADO, ALGUNAS PAREDES EN LADRILLO A LA VISTA CARPINTERÍA METÁLICA PARA PUERTA PRINCIPAL Y REJAS,

<b>Código</b>	LRCAJA-11037 12278	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de PolicÃa				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	RAMOS CADENA HECTOR MANUEL				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1103712278	<b>Teléfono</b>	3212030364
<b>Email</b>	hector.ramos86@outlook.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CARRASCO DONCEL WILLINTONG				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	11321089	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	MZ 2 B APARTAMENTO 204 INTERIOR 4 CIUDADELA VALLE DEL SOL				
<b>Conjunto</b>	ciudadela valle del sol				
<b>Ciudad</b>	Girardot	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	ciudadela valle del sol	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Distribución del inmueble:</b> (aquí, una breve descripción de las dependencias)</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	SEGUNDO PISO		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	<b>Método evaluación</b>		
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	50.00	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2	50.00
AREA PRIVADA	M2	45.68	PESOS	27.100.000	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.30			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.68
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4.32	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.30
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.</b></p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
773	EscrituraDePropiedad	14/04/2014	PRIMERA DEL CIRCULO DE GIRARDOT	Girardot

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-80897	29/05/2025	1.5625%	0102000002050901 900000889	APARTAMENTO 204 INTERIOR 04 MANZANA 2B

**Observación**

**NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:

Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 4.

Especificación: derecho de preferencia, anotación 6.

Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 7.

**Observación**

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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	Debil

Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Regular		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Regular	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	<b>VIA PEATONAL TIPO 6</b>	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Regular	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	SI	<b>Inseguridad</b>	SI
Ruido	SI	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1652		<b>Fecha escritura</b>	25/10/2013	
<b>Notaria escritura</b>	segunda de Girardot		<b>Ciudad escritura</b>	GIRARDOT	
<b>Valor administración</b>	N/A	<b>Total unidades</b>	604 APARTAMENTOS	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 1652, Fecha escritura: 25/10/2013, Notaría escritura: segunda de Girardot, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: N/A, Total unidades: 604 APARTAMENTOS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	12 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	90%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1652 DEL 25-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

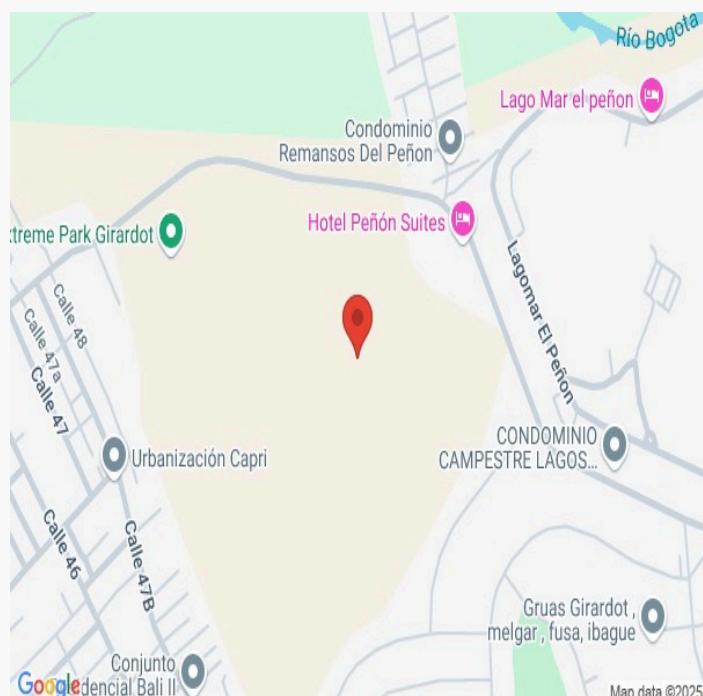
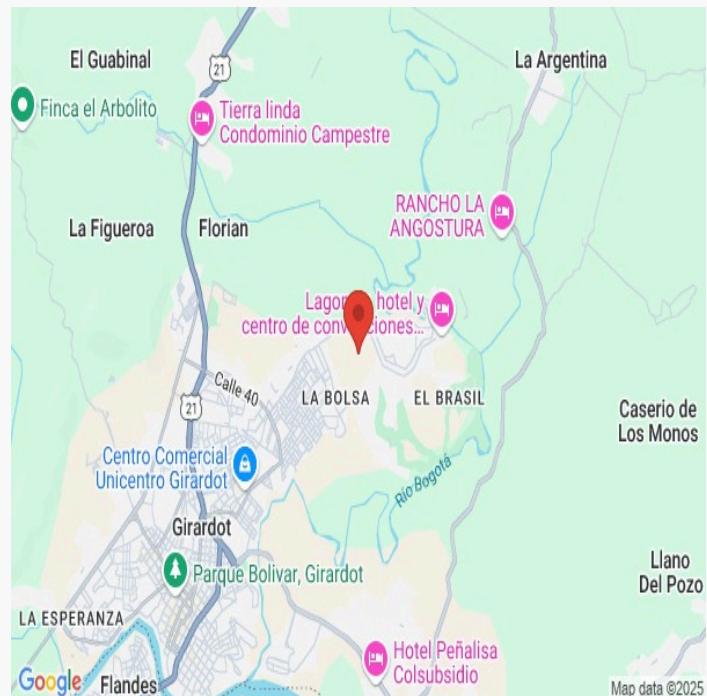
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	No hay

Observación	PISOS ENCHAPADOS EN TABLETA DE CERÁMICA PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, SIN PUERTAS NI CLOSETS, VENTANERÍA EN ALUMINIO 744 CON REJAS METÁLICAS, BAÑO ENCHAPADO DUCHAS, RESTO EN LADRILLO A LA VISTA, MESÓN DE COCINA CUARZETON SIN CAJONES SUPERIORES NI INFERIORES, DIVISIÓN DE BAÑO CORTINA LAVAMANOS Y ACCESORIOS, LÍNEA BAJA, LAVADERO PREFABRICADO, ALGUNAS PAREDES EN LADRILLO A LA VISTA CARPINTERÍA METÁLICA PARA PUERTA PRINCIPAL Y REJAS,
-------------	---

**Dirección:**

MZ 2 B APARTAMENTO 204 INTERIOR 4 CIUDADELA VALLE DEL SOL | ciudadela valle del sol | Girardot | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.320935  
GEOGRAFICAS : 4° 19' 15.366''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.779960  
GEOGRAFICAS : 74° 46' 47.856''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	4 PISO VALLER DEL SOL	4	\$45,000,000	1.00	\$45,000,000		\$		\$	\$985,113.84	3144771958
2	VALLE DEL SOL	3	\$45,000,000	1.00	\$45,000,000		\$		\$	\$985,113.84	3026103759
3	APTO VALLE DEL SOL	2	\$50,000,000	1.00	\$50,000,000		\$		\$	\$1,094,570.93	3026103759
4	APTO VALLE DEL SOL	4	\$50,000,000	1.00	\$50,000,000		\$		\$	\$1,094,570.93	3028076517
<b>Del inmueble</b>		<b>SEG UND O PISO</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

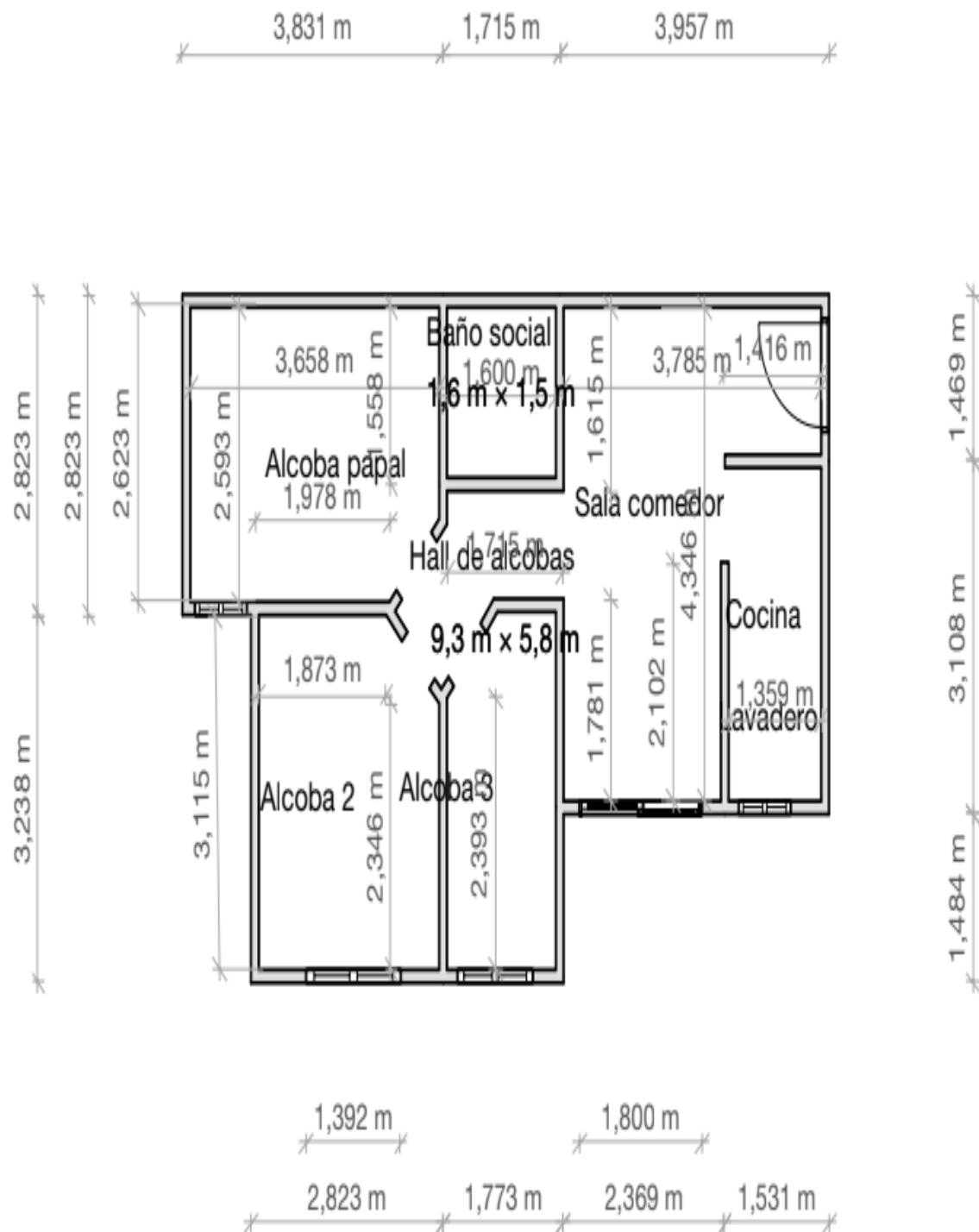
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	50.00	45.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$985,113.84
2	12	50.00	45.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$985,113.84
3	12	50.00	45.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,094,570.93
4	12	50.00	45.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,094,570.93
<b>12 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,039,842.39</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$63,195.08</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.08%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,103,037.47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$50,386,751.42</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$976,647.30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$44,613,248.88</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$47,499,982.56</b>		

Observaciones:

Enlaces:

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



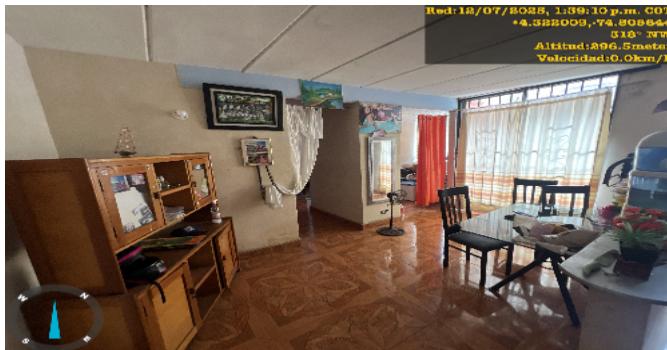
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Estudio



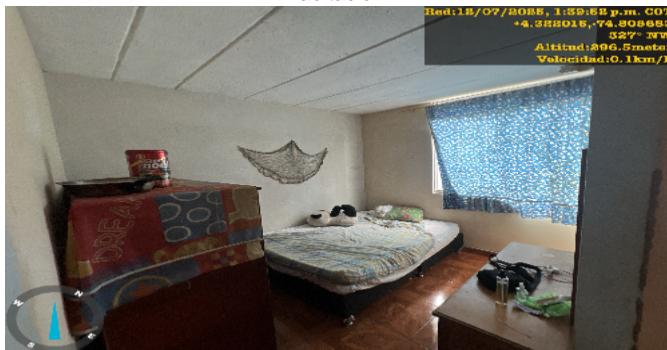
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



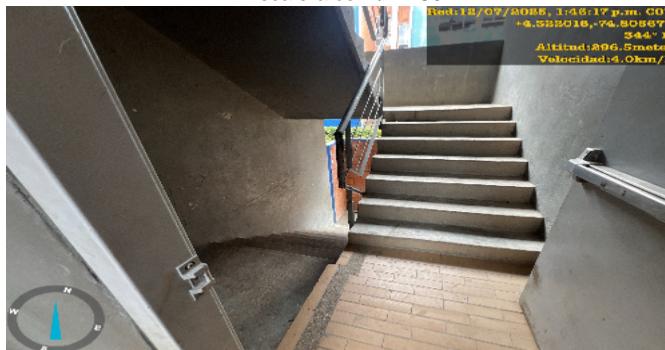
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 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.

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 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-1103712278**



PIN de Validación: ac08la87

<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

##### 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

#### 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



PIN de Validación: ac08la87



#### 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 Edificación, 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

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac08la87



#### 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, Joyería, 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

#### 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



PIN de Validación: ac08la7



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



#### 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

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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.

##### 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 archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838.

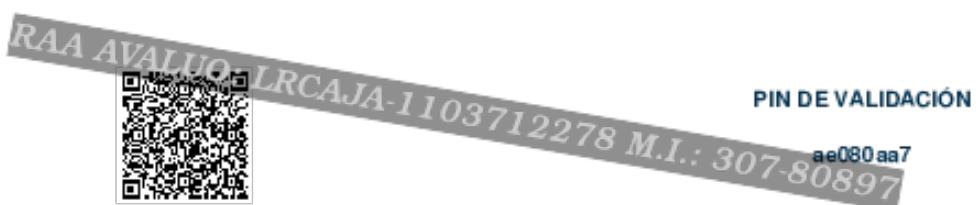


PIN de Validación: ae080aa7



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.



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 Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505295124115004057**

**Nro Matrícula: 307-80897**

Página 1 TURNO: 2025-307-1-32911

Impreso el 29 de Mayo de 2025 a las 07:27:46 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: 27-11-2013 RADICACION: 2013-9334 CON: ESCRITURA DE: 19-11-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 204 INTERIOR 04 MANZANA 2B CON AREA DE AREA PRIVADA CONSTRUIDA 50 M2. AREA LIBRE PRIVADA 45.68 M2. Y AREA DE TERRAZA 1.30 M2. CON COEFICIENTE DE 1.5625% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1652 DE FECHA 25-10-2013 EN NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) DISTRIBUIDOS ASI: ZONA DE COCINA-ROPAS, SALA-COMEDOR, TERRAZA, HALL DE ALCOBAS, BA/O, ALCOBA 1, ALCOBA 2 Y DISPONIBLE.

#### 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 #629 DE 11 DE JUNIO DE 1.955 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 30 DE JUNIO DE 1.955. PARTICION MATERIAL CELEBRADA CON QUERUBIN PERDOMO G. Y OTROS. ADJUDICACION A: PERDOMO DE IRIARTE JUSTINA, PERDOMO DE APARICIO CELMIRA, PERDOMO DE DEFRENCISCO AURA, PERDOMO DE NAVARRO SIXTA TULIA.-02.-ESCRITURA #802 DE 24 DE JUNIO DE 1.976 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE 1.976, VALOR DEL ACTO \$800.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: PERDOMO DE APARICIO CELMIRA, PERDOMO DE DEFRENCISCO AURA MARIA, PERDOMO DE NAVARRO SIXTA TULIA, PERDOMO DE IRIARTE JUSTINA A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, ZEA PARRA MIGUEL ANGEL, ZULUAGA DE ZEA TULIA.03.-ESCRITURA #1.327 DE 20 DE AGOSTO DE 1.976 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.976, VALOR DEL ACTO \$200.000.00 M.C. COMPRA VENTA EN MAYOR EXTENSION, DE: ZEA PARRA MIGUEL ANGEL, ZULUAGA DE ZEA TULIA, A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-04.-ESCRITURA #1.328 DE 20 DE AGOSTO DE 1.976 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.976, VALOR DEL ACTO \$78.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO A FAVOR DE: ZEA PARRA MIGUEL ANGEL Y ZULUAGA DE ZEA TULIA.-05.-ESCRITURA #1.533 DE 30 DE OCTUBRE DE 1.978 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1.979, VALOR DEL ACTO \$550.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: ZEA PARRA MIGUEL ANGEL Y ZULUAGA DE ZEA TULIA A FAVOR DE: TULIA ZULUAGA DE ZEA E HIJOS S. EN C.-06.-ESCRITURA #1.268 DE 21 DE MARZO DE 1.980 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE MAYO DE 1.980, VALOR DEL ACTO \$550.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: TULIA ZULUAGA DE ZEA E HIJOS S. EN C. A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-07.-ESCRITURA #3.073 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.989. POR LA CUAL ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO MODIFICA LOS LINDEROS Y AREA DE ESTE PREDIO.-08.-ESCRITURA #1.359 DE 16 DE ABRIL DE 1.990 DE LA NOTARIA 23 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1.990, VALOR DEL ACTO \$1.730.000.00 M.C. ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA ENTRE: FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO Y ROXANA APARICIO DE ZULUAGA, A FAVOR DE ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-09.- ESCRITURA 170 DEL 29-01-1992 NOTARIA DE GIRARDOT REGISTRADA EL 18-03-1992 DIVISION INMUEBLE A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.,10.- ESCRITURA 171 DEL 29-01-1992 NOTARIA DE GIRARDOT REGISTRADA EL 18-03-1992, POR VALOR DE \$ 12,000,000.00 DACION EN PAGO DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, A: INVERSIONES OVIEDO, DEL SORDO ZULUAGA (ODEZU) LIMITADA , 11.- ESCRITURA 3.752 DEL 20-12-1993 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 11-04-1994 RESOLUCION CONTRATO DE DACION EN PAGO CONTENIDO EN LA ESCRITURA #171 DE ENERO 29/92 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT. DE: INVERSIONES OVIEDO DEL SORDO Y ZULUAGA LTDA. (ODEZU LTDA.) , A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.12.- ESCRITURA 1.407 DEL 09-08-2001 NOTARIA 1. DE GIRARDOT REGISTRADA EL 13-08-2001 DESENGLOBE A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO. 13.- 03-09-2001 ESCRITURA 1529 DEL 28-08-2001 NOTARIA 2. DE GIRARDOT ENGLOBE DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 63054.-- 14.- 19-12-2008 ESCRITURA 2695 DEL 15-12-2008 NOTARIA 1 DE GIRARDOT DIVISION MATERIAL A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73582.-- 15.- 17-02-2009 ESCRITURA 248 DEL 17-02-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505295124115004057**

**Nro Matrícula: 307-80897**

Página 2 TURNO: 2025-307-1-32911

Impreso el 29 de Mayo de 2025 a las 07:27:46 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

DIVISION MATERIAL A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73737.--16.- ESCRITURA #.629 DE 11 DE JUNIO DE 1.955 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 30 DE JUNIO DE 1.955. ADJUDICACION PARTICION MATERIAL CELEBRADA CON PERDOMO G. QUERUBIN Y OTROS A FAVOR DE: PERDOMO DE IRIARTE JUSTINA, PERDOMO DE APARICIO CELMIRA, PERDOMO DE DEFRAZCISCO AURA Y PERDOMO DE NAVARRO SIXTA TULIA .-17.- ESCRITURA #.802 DE 24 DE JUNIO DE 1.976 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE 1.976, VALOR DEL ACTO \$800.000.00 M/CTE. COMPRA VENTA DE: PERDOMO DE APARICIO CELMIRA, PERDOMO DE DEFRAZCISCO AURA MARIA, PERDOMO DE NAVARRO SIXTA TULIA Y PERDOMO DE IRIARTE JUSTINA A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, ZULUAGA DE ZEA TULIA Y ZEA PARRA MIGUEL ANGEL.- 18.- ESCRITURA #.1327 DE 20 DE AGOSTO DE 1.976 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.976 VALOR DEL ACTO \$200.000.00 M/CTE. COMPRA VENTA DE: ZEA PARRA MIGUEL ANGEL Y ZULUAGA DE ZEA TULIA A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-19.- ESCRITURA #.3.073 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.989 POR LA CUAL ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, MODIFICA LOS LINDEROS Y AREA DE ESTE PREDIO.-20.- ESCRITURA #.1.359 DE 16 DE ABRIL DE 1.990 DE LA NOTARIA 23 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1.990, VALOR DEL ACTO \$1.311.00 M/CTE. ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA ENTRE: FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO Y ROXANA APARICIO DE ZULUAGA A FAVOR DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-21.- ESCRITURA #.665 DE 23 DE MARZO DE 1.991 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 1.991. DESENGLOBE QUE HACE ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-22.- ESCRITURA #.2.809 DE 30 DE OCTUBRE DE 1.991 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1.991. DIVISION QUE HACE ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO.-23.- ESCRITURA 1.337 DEL 21-05-1997 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 21-05-1997 DESENGLOBE A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO. 24.- ESCRITURA # 1407 DEL 09-08-2001 NOTARIA 1 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 13-08-2001 DESENGLOBE DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO. 25.- 03-09-2001 ESCRITURA # 1529 DEL 28-08-2001 NOTARIA 1 DE GIRARDOT DESENGLOBE DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 63051.-- 26.- 25-02-2009 ESCRITURA 305 DEL 21-02-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT DIVISION MATERIAL DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73767.-- 27.- 25-02-2009 ESCRITURA 305 DEL 21-02-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, RODRIGUEZ CECILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73767.-- 28.- 26-11-2009 ESCRITURA 2468 DEL 25-11-2009 NOTARIA 1 DE GIRARDOT DESENGLOBE A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 74352 Y 74355. 29.- 26-11-2009 ESCRITURA 2468 DEL 25-11-2009 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT ENGLOBE A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 74356.-- 30.- 22-12-2009 ESCRITURA 1559 DEL 18-12-2009 NOTARIA 2 DE GIRARDOT COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 1,750,000,000.00 DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, A: MUNICIPIO DE GIRARDOT , REGISTRADA EN LA MATRICULA 74356.-- 31.- 30-06-2010 ESCRITURA 1120 DEL 28-06-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT DIVISION MATERIAL A: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 74975.-- 32.- 17-12-2010 ESCRITURA 1601 DEL 15-12-2010 NOTARIA 2 DE GIRARDOT COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 700,000,000.00 DE: ZULUAGA MACHADO FRANCISCO HORACIO, A: MUNICIPIO DE GIRARDOT , REGISTRADA EN LA MATRICULA 74975.-- 33.- 19-11-2013 ESCRITURA 1652 DEL 25-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT ENGLOBE A: MUNICIPIO DE GIRARDOT , REGISTRADA EN LA MATRICULA 80549.-- 34.- 19-11-2013 ESCRITURA 1652 DEL 25-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT DESENGLOBE DE: MUNICIPIO DE GIRARDOT , REGISTRADA EN LA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2505295124115004057**

**Nro Matrícula: 307-80897**

Página 4 TURNO: 2025-307-1-32911

Impreso el 29 de Mayo de 2025 a las 07:27:46 AM

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

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

CIUDADELA VALLE DEL SOL NIT.830.053.812-2

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO CIUDADELA VALLE DEL SOL")

NIT.830.053.812-2

A: CARRASCO DONCEL WILLINTONG

CC# 11321089 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-4981

Doc: ESCRITURA 773 DEL 14-04-2014 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

A: CARRASCO DONCEL WILLINTONG

CC# 11321089 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-4981

Doc: ESCRITURA 773 DEL 14-04-2014 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991.

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

DE: FONVIVIENDA

A: CARRASCO DONCEL WILLINTONG

CC# 11321089 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-4981

Doc: ESCRITURA 773 DEL 14-04-2014 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

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: CARRASCO DONCEL WILLINTONG

CC# 11321089 X

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-4981

Doc: ESCRITURA 773 DEL 14-04-2014 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CARRASCO DONCEL WILLINTONG

CC# 11321089 X

A: OSPINA GARCIA BELLANIT

CC# 39576172



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

Certificado generado con el Pin No: 2505295124115004057

Nro Matrícula: 307-80897

Pagina 5 TURNO: 2025-307-1-32911

Impreso el 29 de Mayo de 2025 a las 07:27:46 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-484

Fecha: 30-06-2014

NOMBRE DEL VENDEDOR SI VALE

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-307-1-32911

FECHA: 29-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

## REGISTRADOR SECCIONAL