



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1106307112

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MANUEL FRANCISCO CORTES CASTAÑEDA	FECHA VISITA	19/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	1106307112	FECHA INFORME	24/09/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 18 NO 2439	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	39
BARRIO	GAITAN	REMODELADO	
CIUDAD	Girardot	OCUPANTE	Propietario
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	ROMERO RUEDA RUBIELA			M. INMOB.	Nº
NUM.	2623 EscrituraDe	NOTARIA	21 DE BOGOTA	FECHA	05/07/2017
ESCRITURA	Propiedad			307-18280	CASA LOTE
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010201710008000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/INF.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CASA LOTE				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: KR 18 # 24 - 39.  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Regular
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Regular

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 258,752,090

VALOR ASEGURABLE \$ COP 258,752,090

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL  
Perito Actuante  
C.C: 79411838 RAA: AVAL-79411838  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-24 09:07:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	MIXTO
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	COMERCIO TIPO 1-2
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	INSTITUCIONAL

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Area Lote	175.00	Frente	7.62
Forma	TRAPEZOIDAL	Fondo	22.40
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.3

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 029 DE 2000
Antejardín	SI
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	TRES PISOS
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	280
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	174.50
AREA CONSTRUIDA	M2	99.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	175.00
AREA CONSTRUIDA	M2	99.00
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	89.415,000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA LOTE	M2	185.00
AREA CONSTRUIDA	M2	150.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	174.50
AREA CONSTRUIDA	M2	122.15

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Agua servida:</b>
NO	NO	NO	SI	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	90%
<b>Estado de conservación</b>	Regular
<b>N° de Pisos</b>	1
<b>N° de Sótanos</b>	
<b>Vida Útil</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	61
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	tapia
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CARRERA 18 NO 24-39

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	paquete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	6-9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	1986

### 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	174.50	M2	\$897,760.00	60.54%	\$156,659,120.00
Area Construida	PRIMER PISO	122.15	M2	\$835,800.00	39.46%	\$102,092,970.00
TOTALES					100%	\$258,752,090
Valor en letras			Doscientos cincuenta y ocho millones setecientos cincuenta y dos mil noventa Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$258,752,090

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
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
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato

SALVEDADES

**Entorno:** CASA CONTINUAS EN BARRIO TRADICIONAL DE LA CIUDAD DE GIRARDOT, COMERCIAL, UNIVERSITARIO. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

**Acabados:** TABLETAS DE CERÁMICA Y GRES PARA INTERIOR E EXTERIOR, CERÁMICA EN CEMENTO, PAREDES PAÑERTADAS ESTUCADAS Y PINTADAS, ENCHAPE DE BAÑOS Y COCINA, SALPICADERO UNA PARED, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO, TERMOCÁUSTICA, Y PLACA FÁCIL EN AMPLIACIÓN RESIENTE NO REGISTRADA, CLOSET EN MAMPOSTERÍA, PUERTAS METÁLICAS, TABLEX , MESÓN EN ACERO INOXIDABLE GABINETES SUPERIOR E INFERIOR EN MDF ,BAÑOS ENCHAPADO EN DUCHA Y ÁREA LAVAMANOS, PARED, CIELO RASO EN PVC, A LA VISTA CON ESTRUCTURA METÁLICA DE CUBIERTA, CARPINTERÍA METÁLICA PARA PUERTAS REJAS Y VENTANAS,

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 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA GAITAN	\$380,000,000	0.90	\$342,000,000	3118312537	281.00	100.00	\$900,000	\$90,000,000
2	LOTE GAITAN	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3016116879	224.00	0.00	\$	\$0
3	LOTE MEDIANERO	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000	3118298227	320.00	0	\$	\$0
4	CASA LOTE GAITAN	\$400,000,000	0.90	\$360,000,000	3016116879	300.00	120.00	\$900,000	\$108,000,000
Del inmueble						175.00	122.15		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$252,000,000	\$896,797	1	1	1.00	\$896,797.15
2	\$225,000,000	\$1,004,464	1	0.95	0.95	\$954,241.07
3	\$288,000,000	\$900,000	1	1	1.00	\$900,000.00
4	\$252,000,000	\$840,000	1	1	1.00	\$840,000.00
					PROMEDIO	\$897,760
					DESV. STANDAR	\$46,662.88
					COEF. VARIACION	5.20%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$897,760.00	AREA	175.00	TOTAL	\$157,108,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$835,800.00	AREA	122.15	TOTAL	\$102,092,970.00
VALOR TOTAL	\$259,200,970.00					

Observaciones:

Enlaces:



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	140.00
Area construida vendible	122.15
Valor M2 construido	\$1,400,000
Valor reposición M2	\$171,010,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,400,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,400,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fito y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$835,800
Valor adoptado depreciado	\$835,800
Valor total	\$102,092,970

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 18 NO 24-39 | GAITAN | Girardot | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

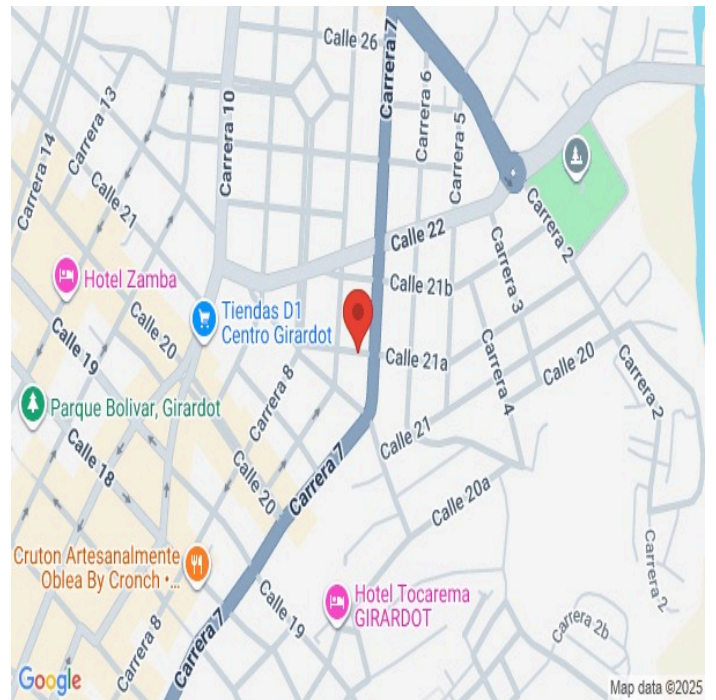
Latitud: 4.297968

Longitud: -74.801126

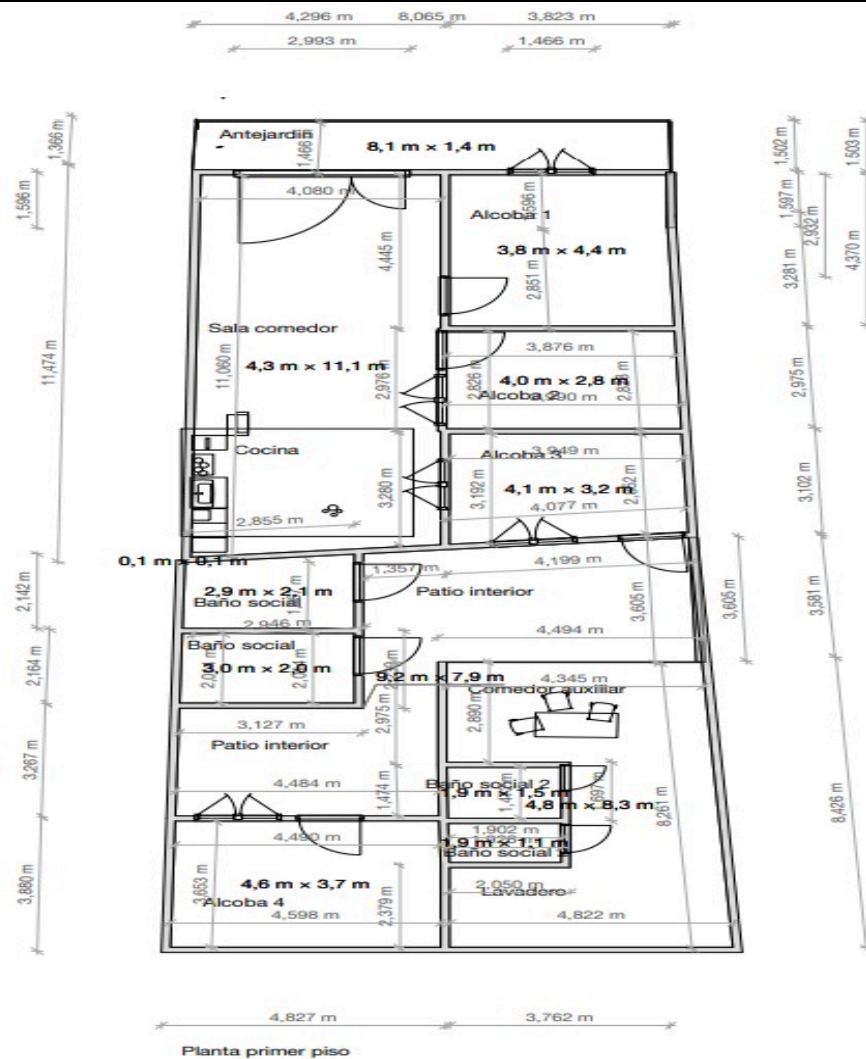
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 52.6848''

Longitud: 74° 48' 4.053''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia





## FOTOS: General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina





## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1





FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



GARAJE HABILITADO COMO SALA



## 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 --- **Eta**

**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 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.

## 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 avaluador 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-1106307112





PIN de Validación: b1d60ac7

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
29 Mayo 2018

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



**ANA**  
ANALYTICAL NUTRITION ASSOCIATION



**ANA**  
JOURNAL OF THE NATIONAL ASSOCIATION  
OF NURSING ADVISORS  
11400 W. 15th Ave., Suite 200  
Denver, CO 80202  
Tel: (303) 755-1100  
Fax: (303) 755-1101  
www.ana-nursing.org



PIN de Validación: b1d60ac7



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1106307112 M.I.: 307-18280**

#### Categoría 13 Intangibles de Daño

##### 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: GIRARDÓT, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96  
Teléfono: 3164367887  
Correo Electrónico: ell.treball@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: b1d60ac7

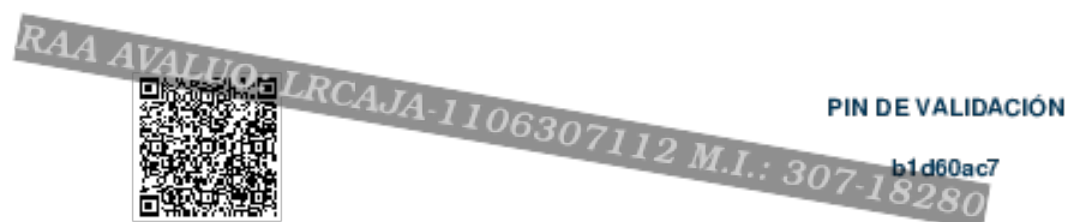


<https://www.raa.org.co>



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.



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 Septiembre 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: 2509185167121399750

Nro Matrícula: 307-18280

Pagina 1 TURNO: 2025-307-1-55958

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:55:20 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: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 07-01-1986 RADICACIÓN: 4780 CON: ESCRITURA DE: 29-11-1985

CODIGO CATASTRAL: 010201710008000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN INMUEBLE QUE ES RESTO DE MAYOR EXTENSION, CONSISTENTE EN UN LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (174.50 M2) JUNTO CON LA CASA DE HABITACION DENTRO DE EL CONSTRUIDA DE MATERIAL, PISOS DE CEMENTO, TECHOS DE ETERNIT, CON SERVICIOS DE AGUA, LUZ Y ALCANTARILLADO Y LAS DEMAS MEJORAS DENTRO DE EL EXISTENTES, UBICADO EN EL BARRIO GAITAN CARRERA 18 #24-39 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE GIRARDOT, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #2.369 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT. (ART.11 DECRETO 1711 DE 1.984).-

**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 #602 DE 19 DE MAYO DE 1.962 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1.962, POR VALOR DE \$2.100.00 M.C. COMPRA VENTA DE PERDOMO JULIO CESAR A FAVOR DE PENAGOS CENON.-02.- ESCRITURA #876 DE 12 DE JULIO DE 1.972 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 23 DE MAYO DE 1.974, VALOR DEL ACTO \$30.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE PENAGOS CENON A FAVOR DE SANCHEZ CESPEDES MARIA CANDELARIA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 18 # 24 - 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 12796

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-12-1985 Radicación: 4780

Doc: ESCRITURA 2.369 DEL 29-11-1985 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$480,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ CESPEDES MARIA CANDELARIA

**A: MORENO SIERRA JOSE GONZALO**

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509185167121399750**

**Nro Matrícula: 307-18280**

Pagina 2 TURNO: 2025-307-1-55958

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:55:20 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-7869

Doc: OFICIO 1337 DEL 19-11-2010 JUZGADO 4 CIV MPAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION RAD:2010-367

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

**A: MORENO SIERRA JOSE GONZALO**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-3091

Doc: OFICIO 151 DEL 02-02-2012 JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -CANCELACION EMBARGO DE LA SUCESION - RAD:2010-00367 .

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

**DE: MORENO SIERRA JOSE GONZALO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-3092

Doc: SENTENCIA 201000367 DEL 11-08-2011 JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

**DE: MORENO SIERRA JOSE GONZALO**

**A: MORENO DE VALENCIA MARIA DEL TRANSITO**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-06-2013 Radicación: 2013-4574

Doc: ESCRITURA 93 DEL 11-05-2013 NOTARIA UNICA DE SAN ANDRES

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

**DE: MORENO DE VALENCIA MARIA DEL TRANSITO**

CC# 28353100

**A: VALENCIA MORENO ALFONSO**

CC# 13807322 **X**

**A: VALENCIA MORENO ALFREDO**

CC# 5735327 **X**

**A: VALENCIA MORENO ALVARO**

CC# 5734781 **X**

**A: VALENCIA MORENO BEATRIZ**

CC# 63293077 **X**

**A: VALENCIA MORENO FANNY**

CC# 37815149 **X**

**A: VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL**

CC# 5733694 **X**

**A: VALENCIA MORENO HERNANDO**

CC# 5709776 **X**

**A: VALENCIA MORENO HORACIO**

CC# 5734282 **X**

**A: VALENCIA MORENO IRMA**

CC# 37645077 **X**

**A: VALENCIA MORENO JESUS MARIA**

CC# 5735166 **X**

**A: VALENCIA MORENO LEONOR**

CC# 28357791 **X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509185167121399750**

**Nro Matrícula: 307-18280**

Pagina 3 TURNO: 2025-307-1-55958

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:55:20 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

**A: VALENCIA MORENO MOISES**

**CC# 17180587 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-9464

Doc: ESCRITURA 3327 DEL 12-09-2015 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA MORENO ALFONSO

CC# 13807322

DE: VALENCIA MORENO ALFREDO

CC# 5735327

DE: VALENCIA MORENO ALVARO

CC# 5734781

DE: VALENCIA MORENO BEATRIZ

CC# 63293077

DE: VALENCIA MORENO FANNY

CC# 37815149

DE: VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL

CC# 5733694

DE: VALENCIA MORENO HERNANDO

CC# 5709776

DE: VALENCIA MORENO HORACIO

CC# 5734282

DE: VALENCIA MORENO IRMA

CC# 37645077

DE: VALENCIA MORENO JESUS MARIA

CC# 5735166

DE: VALENCIA MORENO LEONOR

CC# 28357791

DE: VALENCIA MORENO MOISES

CC# 17180587

**A: PEREA PEREA EDID**

**CC# 4826046 X**

**A: PINZON LIGHT WILSON**

**CC# 13952492 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-08-2017 Radicación: 2017-307-6-8215

Doc: ESCRITURA 2623 DEL 05-07-2017 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREA PEREA EDID

CC# 4826046

DE: PINZON LIGHT WILSON

CC# 13952492

**A: ROMERO RUEDA RUBIELA**

**CC# 35373717 X**

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

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2509185167121399750**

**Nro Matrícula: 307-18280**

Pagina 4 TURNO: 2025-307-1-55958

Impreso el 18 de Septiembre de 2025 a las 03:55:20 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

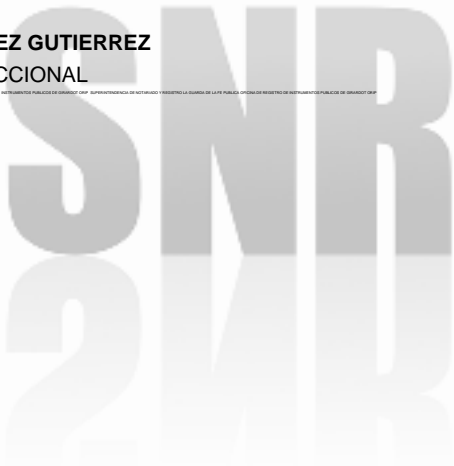
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-307-1-55958**

**FECHA: 18-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ**  
REGISTRADOR SECCIONAL



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



## Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 302.000,00

Fecha

16 de septiembre de 2025 a las 01:37 p. m.

Referencia

M10552033

Superintendencia financiera  
de Colombia

VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1106307112  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1106307112
	Hash documento:	417a597de5
	Fecha creación:	2025-09-24 21:00:16

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b> <b>OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL</b> Documento: 79411838 Firmado en AvalSign. Token: 649458	
<b>Puntos:</b> Email: ell.trebol@gmail.com,inmobiliariaeltrebolgirardot@gmail.com Celular: 3164367887 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.51.2.154   2025-09-24 09:07:00	



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>

