



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	19/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 18 NO 24-39 BARRIO GAITAN GIRARDOT CUNDINAMARCA		
Barrio	GAITAN		
Ciudad	Girardot		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	: ROMERO RUEDA RUBIELA		

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: MANUEL FRANCISCO CORTES CASTAÑEDA

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 : **ROMERO RUEDA RUBIELA** ubicado en la CARRERA 18 NO 24-39 BARRIO GAITAN GIRARDOT CUNDINAMARCA GAITAN, 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 \$220,086,457 pesos m/cte (Doscientos veinte millones ochenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y siete).

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 de Terreno	LOTE MEDIANERO	175.00	M2	\$877,000.00	69.73%	\$153,475,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	99.00	M2	\$672,843.00	30.27%	\$66,611,457.00
TOTALES					100%	\$220,086,457

Valor en letras  
Doscientos veinte millones ochenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	220,086,457.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	220,086,457
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

<b>Código</b>	LRCAJA-1106307112	<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 Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	MANUEL FRANCISCO CORTES CASTAÑEDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1106307112	<b>Teléfono</b>	3222703120
<b>Email</b>	mafracoca@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	: ROMERO RUEDA RUBIELA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	35373717	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 18 NO 24-39 BARRIO GAITAN GIRARDOT CUNDINAMARCA				
<b>Conjunto</b>	CASA LOTE				
<b>Ciudad</b>	Girardot	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	GAITAN	<b>Ubicación</b>	Terreno Â– ConstrucciÃ³n
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>					



<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
<b>Forma Geométrica</b>	TRAPEZOIDAL	<b>Frente</b>	7.62		
<b>Fondo</b>	22.40	<b>Relación frente fondo</b>	1.3		
<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 medias				
<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 media				

Acuerdo Decreto	ACUERDO 029 DE 2000
Area Del Lote	175.00
Forma Del Lote	TRAPEZOIDAL
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	MIXTO
Uso Condicionado Norma	COMERCIO TIPO 1-2
Uso Prohibido Norma	INSTITUCIONAL
Tratamiento	CONSOLIDADO
Actuaciones Estrategicas	S/INF
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	280
Antejardin	SI
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	TRES PISOS
Densidad	MEDIA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2623	EscrituraDePropiedad	15/07/2017	21 DE BOGOTA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
307-18280	07/01/1986	010201710008000	CASA LOTE

Observación	SE DEBERA UNIFICAER VALORES ENTRE JURIDICAS,CATASTRALES.
-------------	--

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Regular		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Malo	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	400-500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	TIPO 4 DE REPARTO	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	CASAA CONTINUAS EN BARRIO TRADICIONAL DE LA CIUDAD DE GIRARDOT ,COMERCIAL ,UNIVERSITARIO.				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	tapia	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	39	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	90%		
Licencia const.	S/INF.				
Observación	CUMPLE NSR Y SE ENCUENTRA AMPLIADA EN RAMADA DE MADERA Y AMPLIACIONES RESIENTES NO REGISTRADAS PERO SUSCEPTIBLE DE LEGALIZAR.				

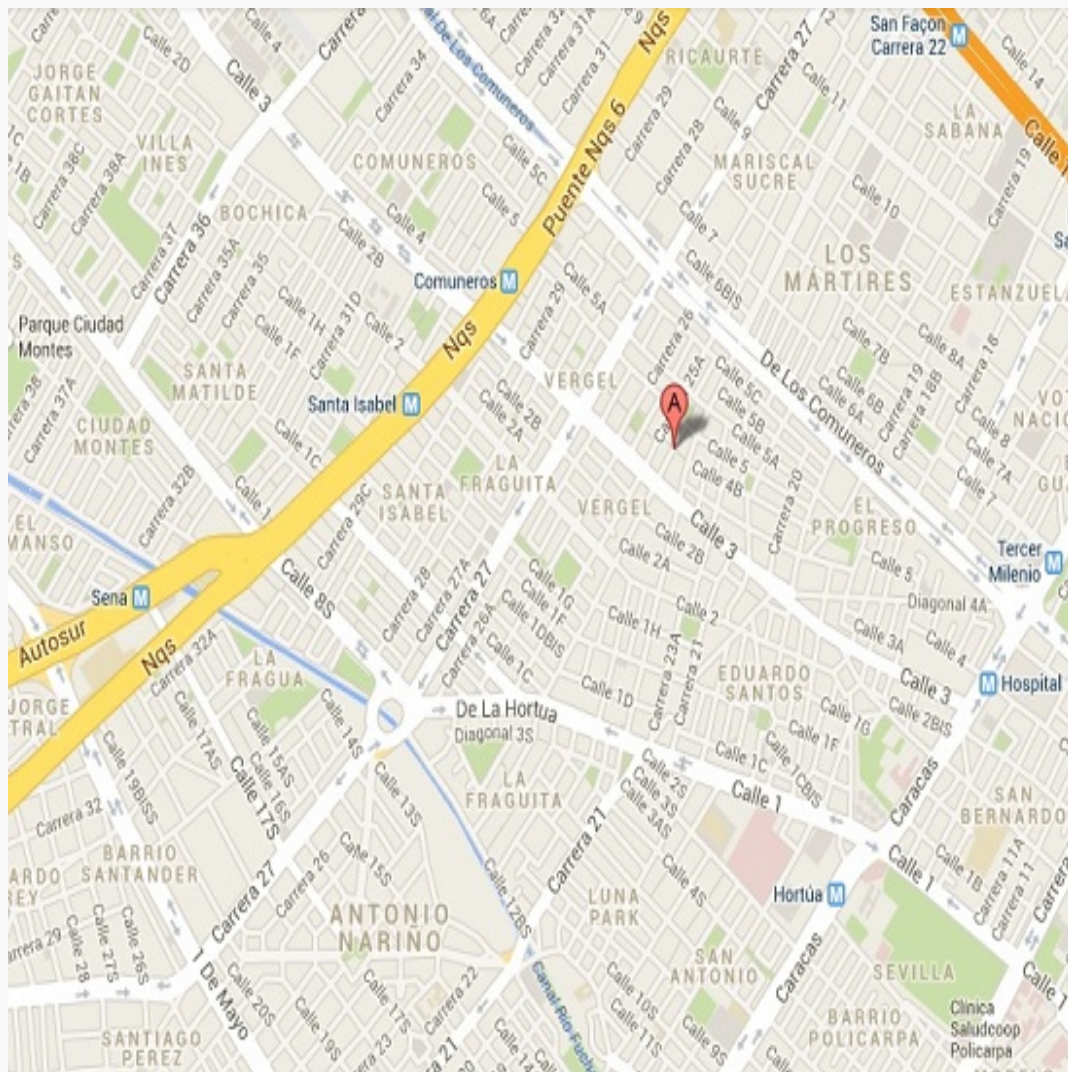
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Regular
Observación	TABLERTAS DE CEREAMICA Y GRES PARA INTERIOR E EXTERIOR ,CERAMICA EN CEMENTO,,PAREDES PAÑERTADAS ESTUCADAS Y PINTADAS,ENCHAPE DE BAÑOS Y COCINA ,SALPICADEROY UNA PARED,CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO , TERMOACUSTICA, Y PLACA FACIL EN AMPLIACION RESIENTE NO REGISTRADA,CLOSET EN MAMPOPSTERIA ,PUERTAS METALICAS,TABLEX ,MESOSN EN ACERO INOXIDABLE GABINETES SUPERIOR E INFERIOR EN MDF ,BAÑOS ENCHAPADO EN DUCHA Y AREA LAVAMANOS ,PARED ,CIELO RASO EN PVC, A LA VISTA CON ESTRUCTURA METALICA DE CUBIERTA ,CARPINTERIA METALICA PARA PUERTAS REJAS Y VENTANAS,							

**Dirección:**

CARRERA 18 NO 24-39 BARRIO GAITAN GIRARDOT CUNDINAMARCA | GAITAN | Girardot | Cundinamarca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.297968

GEOGRAFICAS : 4° 17' 52.6848''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.801126

GEOGRAFICAS : 74° 48' 4.053''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA GAITAN	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3118312537	281.00	100.00	\$750,000	\$75,000,000
2	LOTE GAITAN	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3016116879	224.00	0.00	\$	\$0
3	LOTE MEDIANERO	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3118298227	320.00		\$	\$0
4	CASA LOTE GAITAN	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	3016116879	300.00	120.00	\$750,000	\$90,000,000
Del inmueble						175.00	140.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$286,000,000	\$1,017,794	0.95	0.90	0.86	\$870,213.52
2	\$237,500,000	\$1,060,268	0.95	0.95	0.90	\$956,891.74
3	\$304,000,000	\$950,000	0.95	0.90	0.86	\$812,250.00
4	\$290,000,000	\$966,667	1.0	0.90	0.90	\$870,000.00
					PROMEDIO	\$877,339
					DESV. STANDAR	\$59,637.38
					COEF. VARIACION	6.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$877,000.00	AREA	175.00	TOTAL	\$153,475,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$672,843.00	AREA	140.00	TOTAL	\$94,198,020.00
VALOR TOTAL	\$247,673,020.00					

Observaciones:
Enlaces:



**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	140.00
Area construida vendible	99.00
Valor M2 construido	\$1,789,000
Valor reposición M2	\$177,111,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,789,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,789,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	55.71 %
Fito y corvin %	62.39 %
Valor reposición depreciado	\$672,843
Valor adoptado depreciado	\$672,843
<b>Valor total</b>	<b>\$66,611,457</b>

Plano

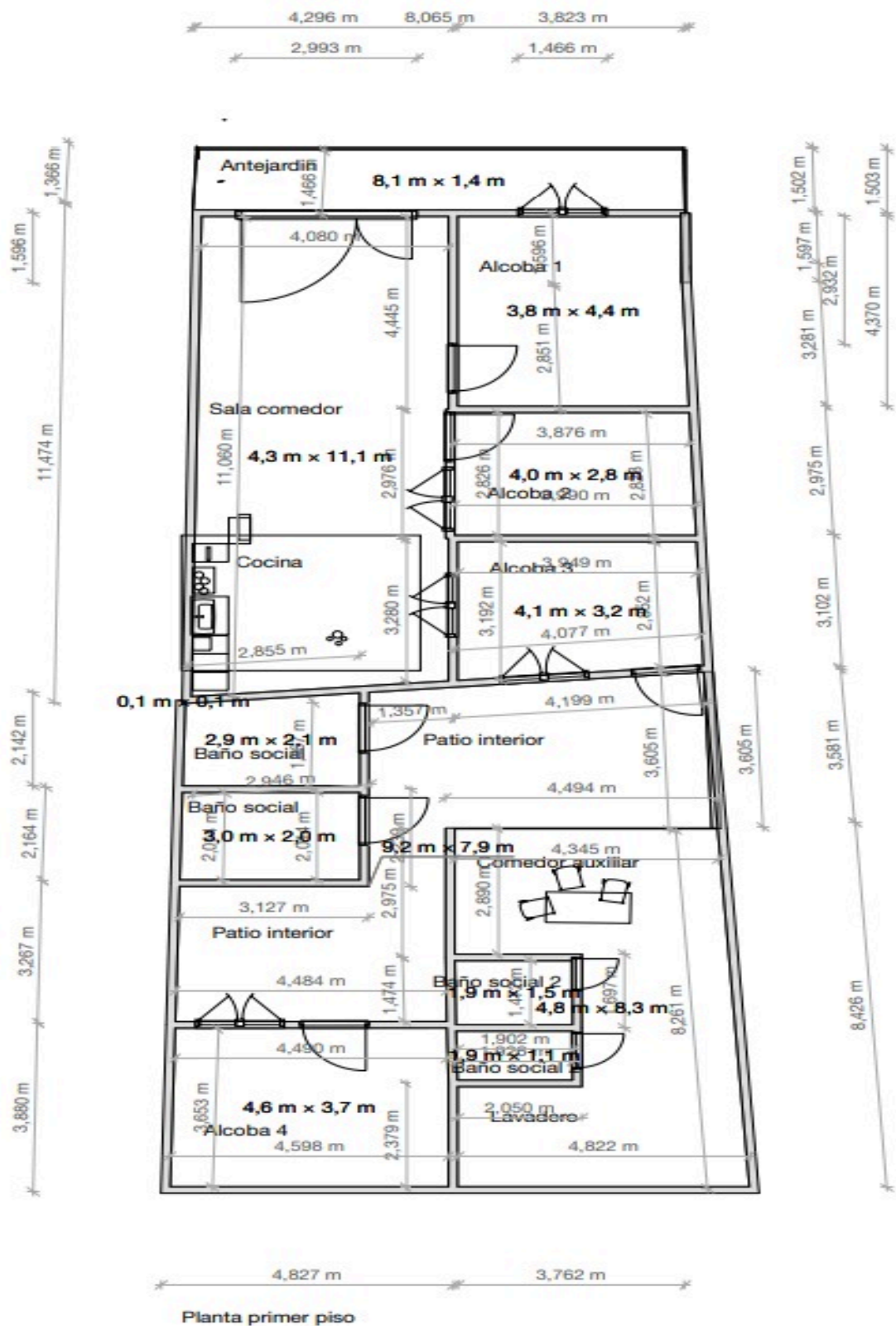


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor





Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4





Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



GARAJE HABILITADO COMO SALA



**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-1106307112**





PIN de Validación: b1d60ac7



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



PIN de Validación: b1d60ac7



#### 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: b1d60ac7



#### 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

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

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### 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: 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 - 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 18 # 9 - 96  
Teléfono: 3164367887  
Correo Electrónico: ell.trebo1@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.

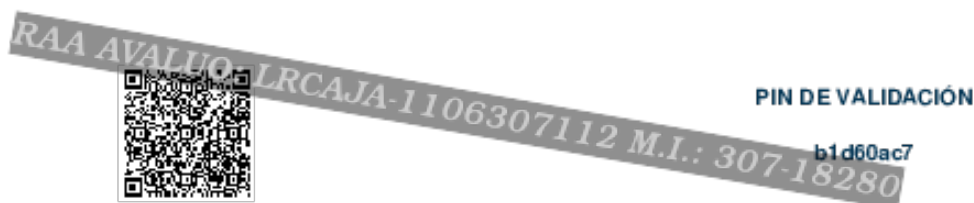


PIN de Validación: b1d60ac7



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

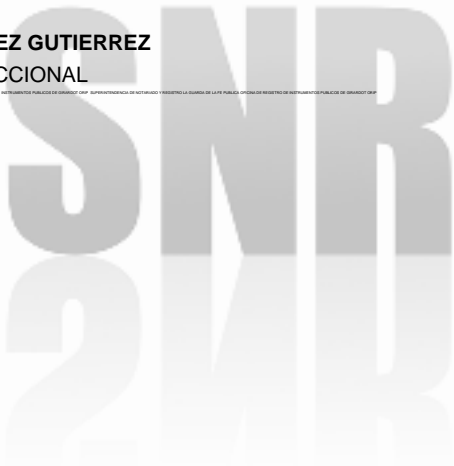
USUARIO: Realtech

**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