



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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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 | 1 |
|----------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| 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**

| | | | | | |
|---|---|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Código | LRCAJA-11063 07112 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | MANUEL FRANCISCO CORTES CASTAÑEDA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1106307112 | Teléfono | 3222703120 |
| Email | mafracoca@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | : ROMERO RUEDA RUBIELA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 35373717 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 18 NO 24-39 BARRIO GAITAN GIRARDOT CUNDINAMARCA | | | | |
| Conjunto | CASA LOTE | | | | |
| Ciudad | Girardot | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | GAITAN | Ubicación | Terreno À–ConstrucciÃ³n |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | No |
| Observación | | | | | |

| | | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | MÉTODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | | |
| Forma Geometrica | TRAPEZOIDAL | Frente | 7.62 | |
| Fondo | 22.40 | Relación frente fondo | 1.3 | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias | | | |
| Actualidad edificadora | No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato. | | | |
| 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 | | | |

| | |
|---|---------------------|
| 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 ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | Si | Zona verde | No |

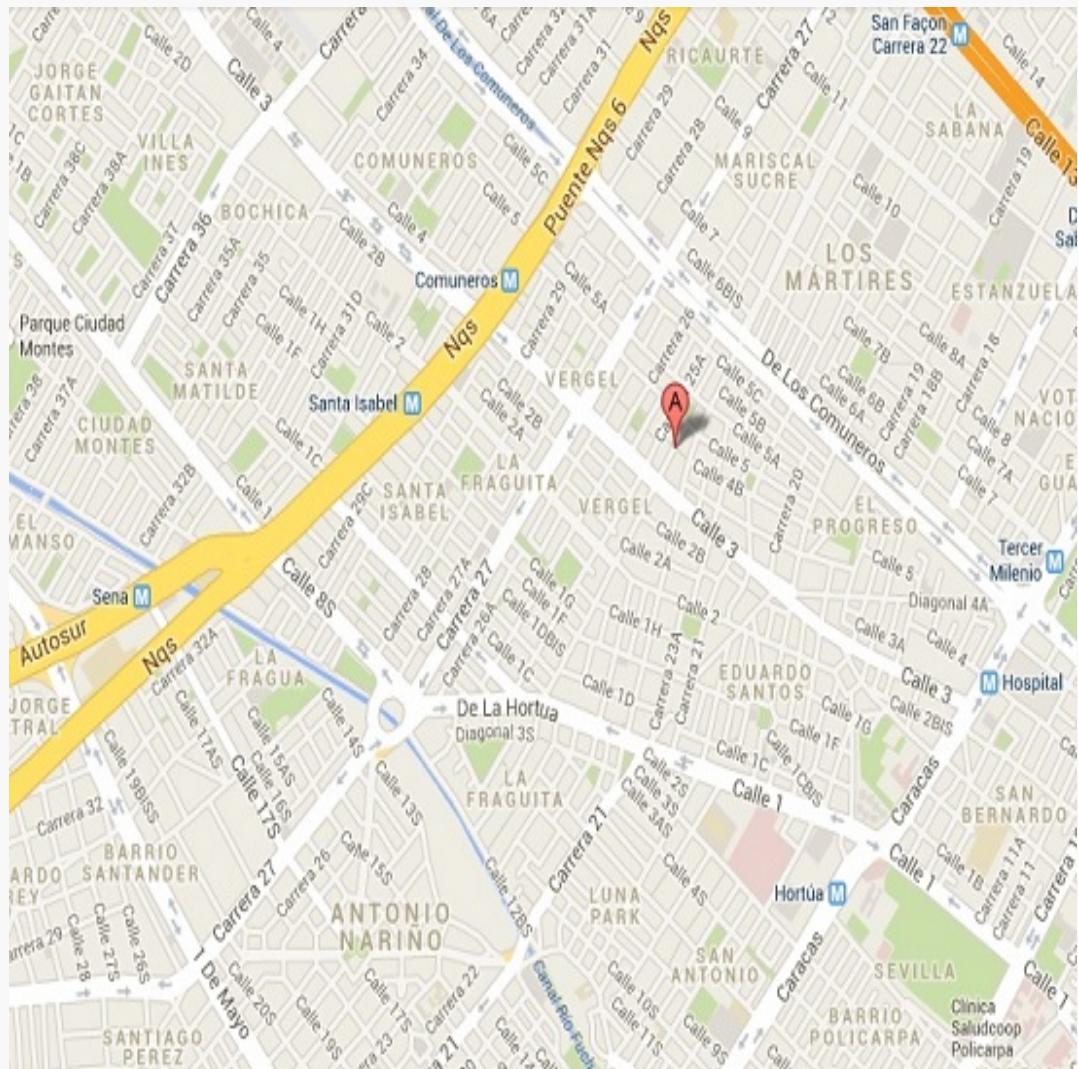
| | | | | | |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|---------|
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Regular |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, 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 CERAMICA Y GRES PARA INTERIOR E EXTERIOR ,CERAMICA EN CEMENTO,,PAREDES PAÑERTADAS ESTUCADAS Y PINTADAS,ENCHAPE DE BAÑOS Y COCINA ,SALPICADERO Y UNA PARED,CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO , TERMOACUSTICA, Y PLACA FACIL EN AMPLIACION RESIENTE NO REGISTRADA,CLOSET EN MAMPOSTERIA ,PUERTAS METALICAS, TABLEX ,MESOS 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO | 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 CONSTRUCCION | 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 | | | | |

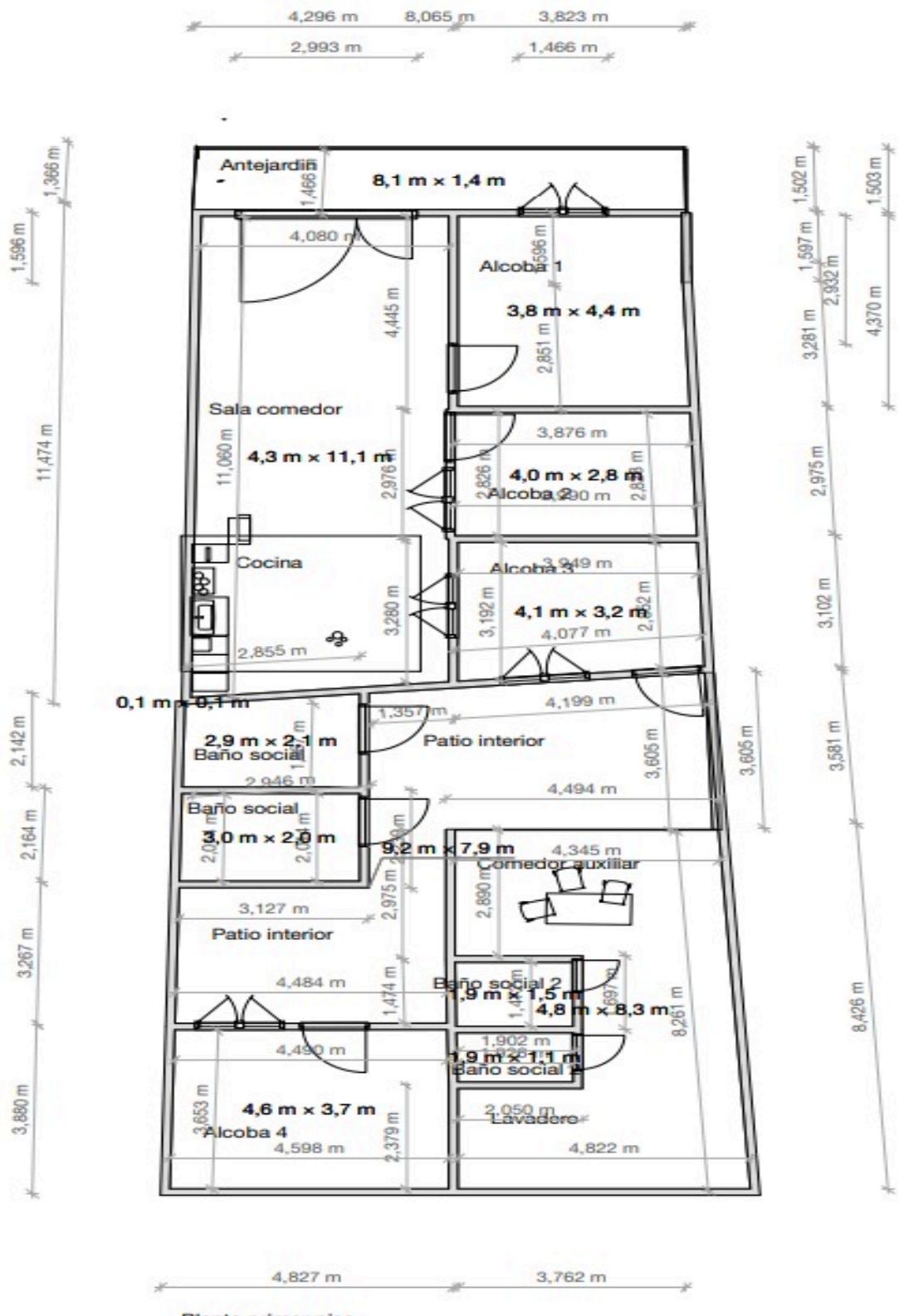
Observaciones:

Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Área construida total | 140.00 |
| Área 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 |
| Vetus Tez | 39 |
| Edad en % de vida útil | 55.71 % |
| Fitto y corvin % | 62.39 % |
| Valor reposición depreciado | \$672,843 |
| Valor adoptado depreciado | \$672,843 |
| Valor total | \$66,611,457 |

Plano



Planta primer piso

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



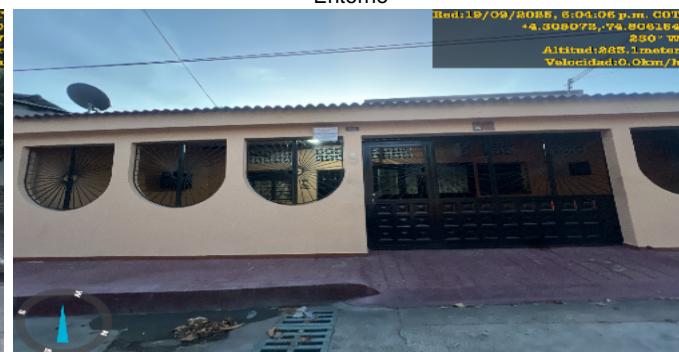
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



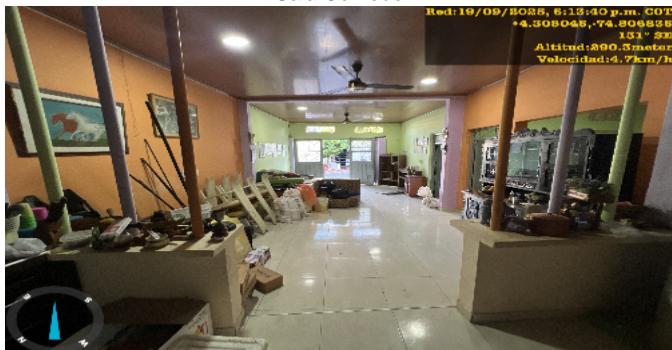
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



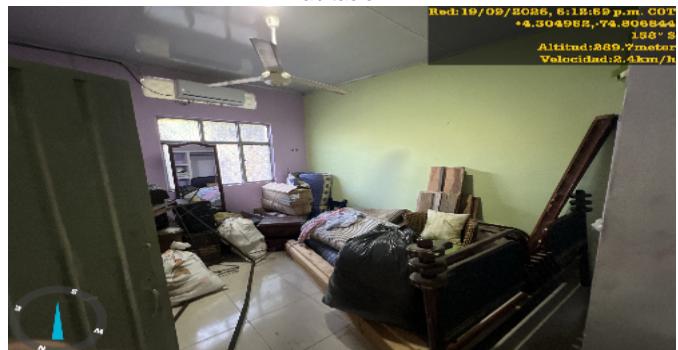
Cocina



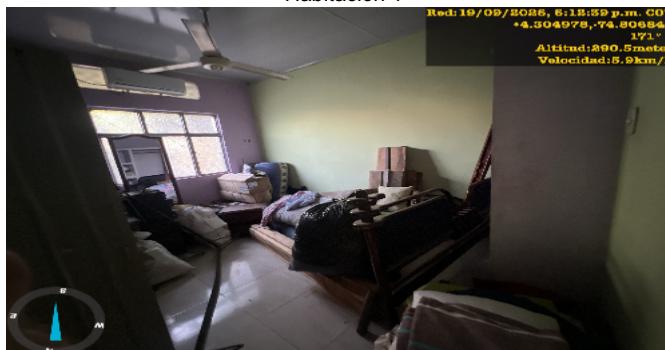
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



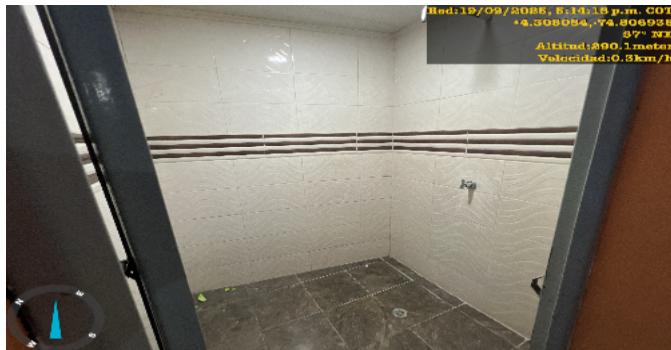
Habitación 3



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 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-1106307112



PIN de Validación: b1d6lac7



<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: b1d68act



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



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: b1d6lac7



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



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: b1d6lact7



<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 herencia 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.

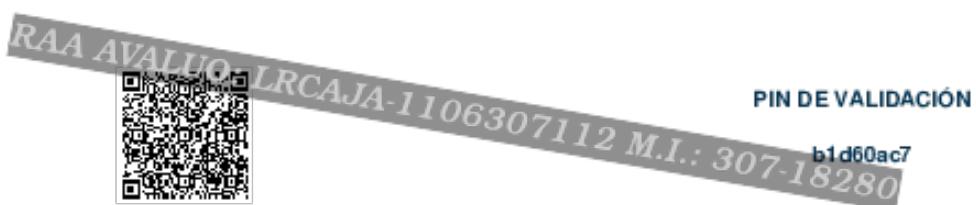


PIN de Validación: b1d60ac7



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

Página 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)

DE: 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

DE: 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

DE: VALENCIA MORENO ALFONSO

CC# 13807322 X

DE: VALENCIA MORENO ALFREDO

CC# 5735327 X

DE: VALENCIA MORENO ALVARO

CC# 5734781 X

DE: VALENCIA MORENO BEATRIZ

CC# 63293077 X

DE: VALENCIA MORENO FANNY

CC# 37815149 X

DE: VALENCIA MORENO HECTOR MANUEL

CC# 5733694 X

DE: VALENCIA MORENO HERNANDO

CC# 5709776 X

DE: VALENCIA MORENO HORACIO

CC# 5734282 X

DE: VALENCIA MORENO IRMA

CC# 37645077 X

DE: VALENCIA MORENO JESUS MARIA

CC# 5735166 X

DE: 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT SNR

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