



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-79808907

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MIGUEL ALEXANDER ROZO GAITAN	FECHA VISITA	10/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	79808907	FECHA INFORME	14/11/2025
DIRECCIÓN	KR 9 # 10 - 106 COND RIVEIRA FASE 1 P H CASA A CERO DIECIOCHO A 18 INT A	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9
BARRIO	RICAURTE	REMODELADO	
CIUDAD	Ricarute	OCCUPANTE	Desocupado
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	TENJO GARZON OLGA DEL PILAR			
NUM. ESCRITURA	2414 Escritura	NOTARIA	44 DEL CIRCULO DE BOGOTA	FECHA
Propiedad				06/06/2024
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25612010000001810802800000550			
CHIP				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/INF.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO CABO VERDE CONJUNTO RIVIERA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	392000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.960			

M. INMOB.	N°
307-89480	CASA A CERO DIECIOCHO(A-18) INTERIOR A
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	

## OBSERVACIONES GENERALES

EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE COMPLEJO RESIDENCIAL DENOMINADO CABO VERDE EN EL SUBCONJUNTO RIVIERA MANZANA A CASA 18 CASA QUINTAS DIVIDIDAS EN SUPERMANZANAS CADA UNA CON SU PROPIO SEDES COMUNALES PISCINA, QUIOSCO BARB-Q, SALÓN COMUNAL Y ZONAS VERDES.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	Bueno.
Piso	Lujoso.	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 355,953,131

VALOR ASEGURABLE \$ COP 355,953,131

## 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: 2025-11-14 12:28:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	180
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 036 DE 2000

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	93.73	AVALUO	PESOS	218.413.000.
AREA PRIVADA	M2	84.19	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	84.19
AREA PARQUEADERO	M2	25.00			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 9 # 10 - 106 COND RIVEIRA FASE 1 P H CASA A CERO DIECIOCHO A 18 INT A | RICAURTE | Ricaurte | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 277, fecha: 05/02/2016, Notaría: 44 y ciudad: BOGOTA.D.C.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	paño y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2016

## 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.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		84.19	M2	\$4,227,974.00	100.00%	\$355,953,131.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$355,953,131</b>
Valor en letras	Trescientos cincuenta y cinco millones novecientos cincuenta y tres mil ciento treinta y uno Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$355,953,131</b>

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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 alta, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** CASA QUINTAS AISLADAS

**Propiedad horizontal:** Escritura: 277, Fecha escritura: 05/02/2016, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: BOGOTA.D.C, Administración: 392000, Total unidades: 180, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Club: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** PISOS EN TGGABLETA 50X50 DE CERAMICA ,PASREDES PAÑETADAS ESTUCADAS Y PINTADAS ENXCHAPE DE BAÑOS COCINA LAVANDERIA SALPICADERO ,MESON COCINA EN QUARZETON GABINETE SUPERIOR E INFERIOR, DESPENSA ,CIELO RASO EN DRYWALL,PAREDES ENCHAPADAS EN TABLETA IMPORTADA,CATRPINTERIA DE PUERTAS Y CLOSET EN NAUTICA,CLOSET MODULARES ESCALERAS ENCHAPADAS EN MADERA CON BARANDA EN HIERRO,CARPINTERIA DE PUERTAS ANGEOS Y VENTANAS EN ALUMINIO REFERENCIA 744,MESONES EN MARMOL DE BAÑOS ,JARDIN EN PISO LAMINADO,PAÑETE RUSTICO ,DIVISION DE BAÑO EN VIDRIO TEMPLADO,ENCGHAPE EN DUCHAS,AIRE ACONDICIONADO EN ALCoba .

## 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.

**MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASA RIVIERA		\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$4,062,240.17	3134911795
2	CASA RIVIERA		\$360,000,000	0.95	\$342,000,000		\$		\$	\$4,062,240.17	3173796690
3	CASA RIVIERA		\$370,000,000	0.95	\$351,500,000		\$		\$	\$4,175,080.18	3138894416
4	CASA RIVIERA		\$355,000,000	0.95	\$337,250,000		\$		\$	\$4,005,820.17	3134419072
Del inmueble		DOS PISOS				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,265,352.18
2		93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,265,352.18
3	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,175,080.18
4	9	93.73	84.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$4,206,111.18
	9									
								PROMEDIO	\$4,227,973.93	
								DESV. STANDAR	\$44,981.46	
								COEF. VARIACION	1.06%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,272,955.39	TOTAL	\$359,740,114.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,182,992.47	TOTAL	\$352,166,135.88
VALOR TOTAL	\$355,953,131.06			

Observaciones:

Enlaces:

## DIRECCIÓN:

KR 9 # 10 - 106 COND RIVEIRA FASE 1 P H CASA A CERO  
DIECIOCHO A 18 INT A | RICAURTE | Ricaurte | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.292814

**Longitud:-74.779094**

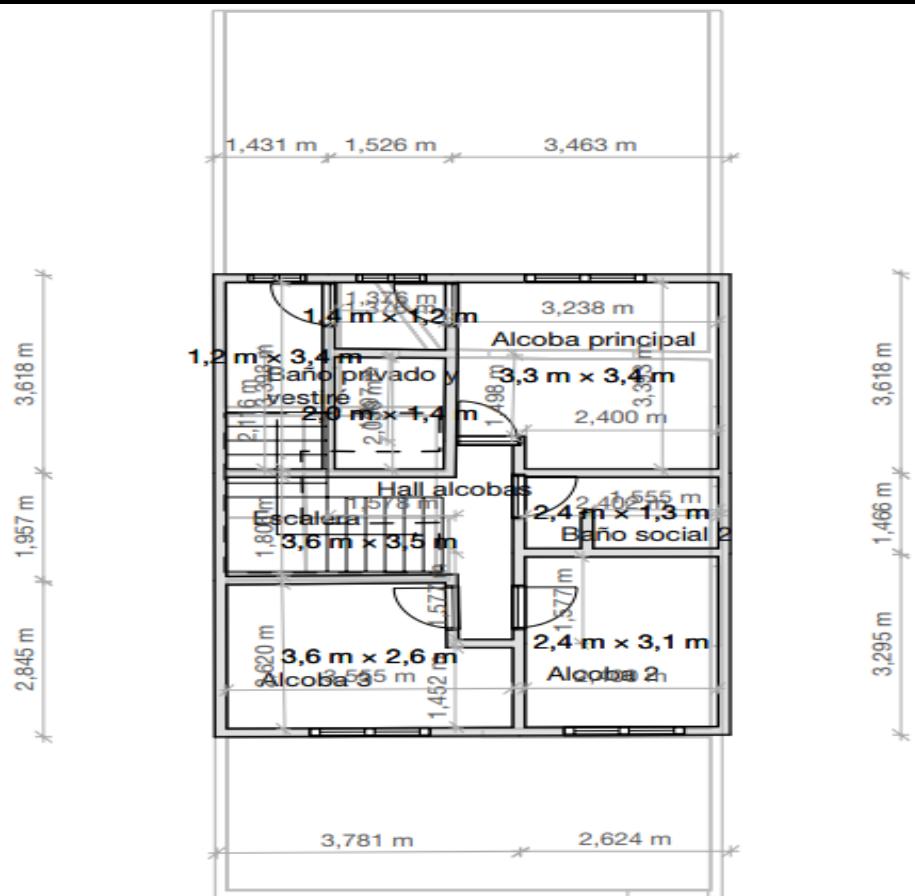
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 17' 34.1298"

**Longitud:**74° 46' 44.7384''

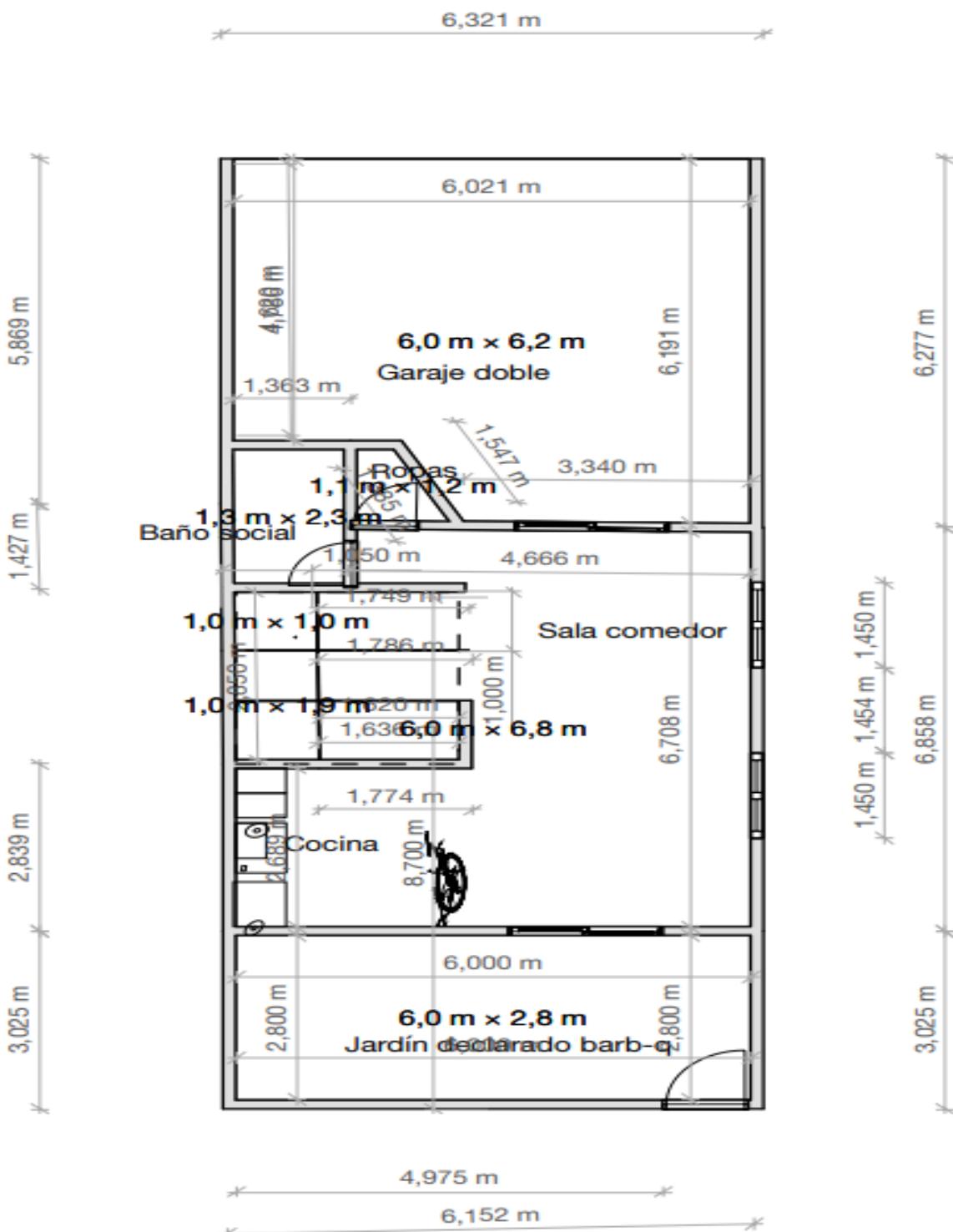


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## Planta primer piso

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



## FOTOS: General

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



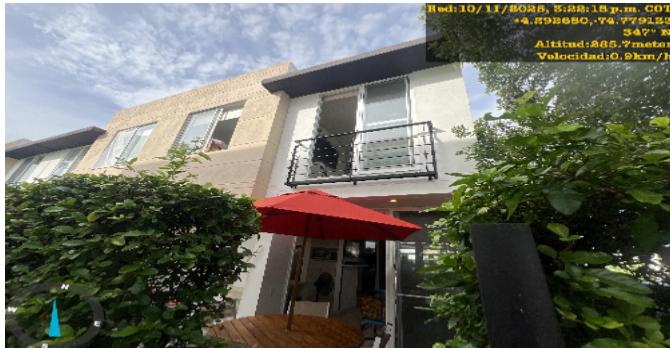
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS: General

Cocina



Cocina



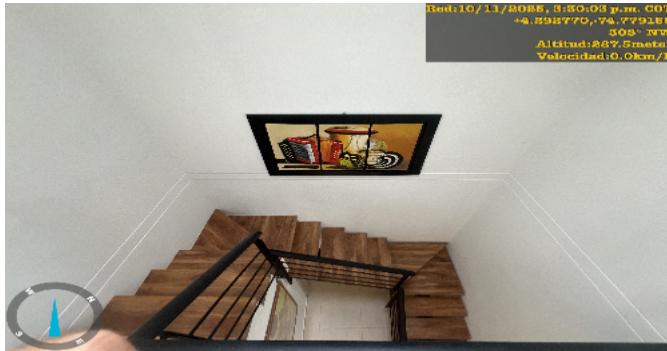
Zona de Ropas



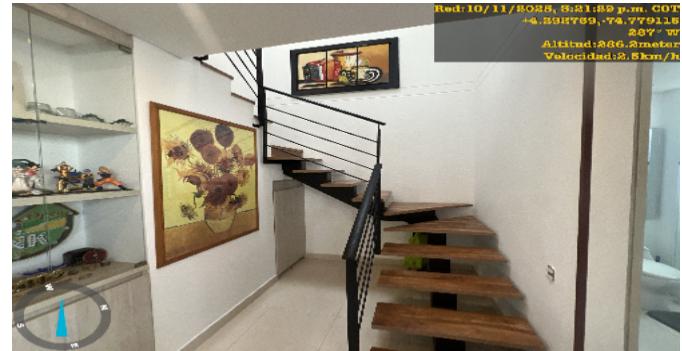
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS: General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



## FOTOS: General

Patio Interior



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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 --- **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.

## 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 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.

## 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 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 él 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-79808907



PIN de Validación: b29e0ae1

<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 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
07 Abr 2021Régimen  
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 2021Régimen  
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 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b29e0aef



#### 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: b29e0ae1



#### 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 Joyería, 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: b29e0aef



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



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

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

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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



PIN de Validación: b29e0aef



El (la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta 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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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 PÚBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430**

**Nro Matrícula: 307-89480**

Página 1 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE

FECHA APERTURA: 11-02-2016 RADICACIÓN: 2016-1264 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2016

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA A CERO DIECIOCHO(A-18) INTERIOR A CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 93.73 M2. AREA PRIVADA 84.19 Y 9.54 M2. AREA COMUN CON COEFICIENTE DE 0.960% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.277 DE FECHA 05-02-2016 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ZONA DE PARQUEO CON AREA DE 25.00 M2. PARA EL ESTACIONAMIENTO DE DOS(2) VEHICULOS. DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: BA/O SOCIAL, ESCALERA, SALA, COMEDOR, COCINA TIPO AMERICANO, ZONA DE ROPAS Y TERRAZA. SEGUNDO PISO: DOS ALCOBAS, UNA CON BALCON COMUN, UN BA/O Y ALCoba PRINCIPAL CON BA/O, VESTIER Y BALCON.- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #2631 DE 01-08-2016 DE LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO DE ESTE PREDIO ES DE 0.471%

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

01.- 10-03-1997 ESCRITURA 2360 DEL 22-07-1996 NOTARIA 33 DE SANTA FE DE BOGOTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 534,000,000.00 DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: LINHAM DAN ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688.-- 02.- 28-12-2010 ESCRITURA 1758 DEL 11-12-2010 NOTARIA 2 DE CHIA COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ 3,450,000,000.00 DE: LINHAM DAN ARBOLEDA Y CIA. S. EN C. , A: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688.-- 03.- 20-05-2014 ESCRITURA 3300 DEL 25-03-2014 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 7688/12537.- 04.- 27-11-1996 ESCRITURA 1665 DEL 27-05-1996 NOTARIA 33 DE STA FE BGTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 537,000,000.00 DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: RAMIREZ CABRERA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 05.- 27-11-1996 ESCRITURA 4020 DEL 25-11-1996 NOTARIA 33 DE STA FE BGTA ACLARACION ESCRITURA DE: LOPEZ SALAZAR BYRON, A: RAMIREZ CABRERA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 06.- 12-07-2005 ESCRITURA 1346 DEL 17-05-2005 NOTARIA 63 DE BOGOTA PERMUTA, POR VALOR DE \$ 1,143,000,000.00 DE: RAMIREZ CABRERA JAIRO, A: ARBOLEDA ARBOLEDA LUIS NORBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 07.- 26-12-2008 ESCRITURA 5442 DEL 10-11-2008 NOTARIA 63 DE BOGOTA COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ 1,291,781,000.00 DE: ARBOLEDA ARBOLEDA LUIS NORBERTO, A: INVERSIONES ARBOLEDA & COMPA/IA S. EN C., REGISTRADA EN LA MATRICULA 12537.-- 08.- 14-12-2015 ESCRITURA 3435 DEL 30-09-2015 NOTARIA 44 DE BOGOTA CONSTITUCION DE URBANIZACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 88335.-- 09.- 14-12-2015 ESCRITURA 4331 DEL 09-12-2015 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. ACLARACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 88335.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CONDOMINIO RIVEIRA FASE 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL CASA A CERO DIECIOCHO(A-18) INTERIOR A
- 2) KR 9 # 10 - 106 COND RIVEIRA FASE 1 P H CASA A CERO DIECIOCHO A 18 INT A

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430**

**Nro Matrícula: 307-89480**

Página 3 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA RESPECTO A ESTE PREDIO.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

NIT. #8605313153

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-2016 Radicación: 2016-9636

Doc: ESCRITURA 2785 DEL 09-08-2016 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$233,039,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

NIT. #8605313153

A: CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA

CC# 41651740 X

A: GUERRERO ROJAS JOSE ARTURO

CC# 19286616 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-307-6-5614

Doc: ESCRITURA 584 DEL 03-03-2017 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #277 DE 05/2/2016 Y ESCRITURA #2631 DE 01/8/2016 AMBAS DE LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR EL TEXTO EN CUANTO A LO RELATIVO CON LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y SE CONSTITUYE SERVIDUMBRE A TITULO GRATUITO SOBRE EL AREA DE TERRENO EN EL CUAL SE ENCUENTRA INSTALADA LA RED DE USO GENERAL INCLUIDA LA SUBESTACION EL POSTE QUE ALIMENTA AL CONDOMINIO.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO CALEDONIA CABO VERDE - NIT. #8300538122)

A: CODENSA S.A. E.S.P.

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-06-2024 Radicación: 2024-307-6-4532

Doc: ESCRITURA 2414 DEL 06-06-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CASTRO DE GUERRERO LUZ MARINA

CC# 41651740

DE: GUERRERO ROJAS JOSE ARTURO

CC# 19286616

A: TENJO GARZON OLGA DEL PILAR

CC# 52517860 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510287853123629430**

Nro Matrícula: 307-89480

Pagina 4 TURNO: 2025-307-1-64253

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 12:28:20 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GRAMDOT DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GRAMDOT DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GRAMDOT DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GRAMDOT DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GRAMDOT DRP.

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-307-1-64253 FECHA:

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

**GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ**  
**REGISTRADOR SECCIONAL**

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



Número de comprobante

**c4542013-c3d8-49f8-9f87-14c9bae76425**

Día: 07/11/2025 Hora: 11:40 a.m.

Origen

**Cuenta de Ahorros Pensión**

\*\*\*\*\* 1251



**Llave Bancolombia**

**0087263820**

LOS ROSALES CONST IN

Valor

**\$330.000,00**

Costo de la transacción:

**\$0,00**

Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre llega de inmediato!



Compartir  
comprobante



ARCHIVO: LRCAJA-79808907

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-79808907
	<b>Hash documento:</b>	2a7cb174ae
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-14 15:55:02

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL Documento: 79411838 Firmado en AvalSign. Token: 799963	
<p><b>Puntos:</b> Email: ell.treboll@gmail.com, inmobiliariaeltrebol@gmail.com Celular: 3164367887 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.84.88.216   2025-11-14 12:28:00</p>	

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>

