


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039596984
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANGELA MARÍA POSADA VALDERRAMA
NIT / C.C CLIENTE	1039596984
DIRECCIÓN	MANZANA C CASA 11
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	URBANIZACIÓN NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
CIUDAD	Girardot
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2023
FECHA INFORME	27/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TRIANA MASMELA WILLIAM AUGUSTO				
NUM.	0392 Escritura De	NOTARIA	segunda de	FECHA	02/05/2020
ESCRITURA	Propiedad		Girardot		
CIUDAD	Girardot	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	253070102000004870011000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	n/a.				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	307-60401

OBSERVACIONES GENERALES

SE LOCALIZA EN ÁREA RURAL DISTRITO DE AGUA BLANCA DEL CZCO URBANO DE GIRARDOT SOBRE UNA VIA PEATONAL EN EL BARRIO NUESTRA SRA DEL CARMEN EN DESARROLLO. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Normal	Regular
Baño	Normal	Regular
Piso	Normal	Regular
Techo	Sin acabado	Regular
Muro	Normal	No hay
Carpintería	Normal	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,888,100.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 87,276,185.00
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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	vivienda 1,2 y 3
Uso Compatible Según Norma	comercio 1,2
Uso Condicionado Según Norma	MIXTO
Uso Prohibido Según Norma	institucional

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

Área Lote	98.00	Frente	7.00
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14.00
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1.2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO NUMERO 029 DE 2000
Antejardín	SI
Uso principal	vivienda 1,2 y 3
Altura permitida pisos	TRES PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	70
Índice de construcción:	210
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	91.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	91.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	26.176.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DEL LOTE	M2	98.00
AREA DE CONSTRUCCION	M2	91.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	91.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Malo	mas de 500
Escolar	No hay	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Malo	100-200
Áreas verdes	No hay	300-400
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	Regular
Sardineles	NO	Regular
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Malo	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA C CASA 11

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	98.00	M2	\$445,000.00	33.32%	\$43,610,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	91.00	M2	\$959,100.00	66.68%	\$87,278,100.00
TOTALES					100%	\$130,888,100.00

Valor en letras

Ciento treinta millones ochocientos ochenta y ocho mil cien Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$130,888,100.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valorización:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje.

VIA PERIMETRAL Y PEATONAL DESTAPADAS Y SIN DEFINIR PERFILES VIALES.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0

PISOS ENCHAPADOS EN TABLETA 50X50, ENCHAPE DE MUROS EN SALPICADERO Y BAÑOS ALTURA 2.00 M DIVISIÓN DE BAÑO EN ACRÍLICO Y PUERTA TAMBIÉN, PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, CARPINTERÍA DE PUERTAS INTERNAS ENTABLERADAS CON MARCO METÁLICO, CARPINTERÍA EXTERIOR METÁLICA CON VIDRIO REFLECTIVO EN FACHADA, ANTEJARDÍN CUBIERTO Y ENREJADO, MESÓN DE COCINA ENCHAPADO EN TABLETA Y ENTREPAÑOS SIN GABINETE SUPERIOR NI PUERTAS EN GABINETES INFERIORES,

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	lote M C LOTE 12	\$48,000,000	.95	\$45,600,000	3209370427	98.00	0	\$0	\$0
2	LOTE 13 MANZANA D	\$40,000,000	1	\$40,000,000	3142255131	98.00	0	\$0	\$0
3	LOTE MEDIANERO	\$50,000,000	.90	\$45,000,000	3102835334	98.00	0	\$0	\$0
4	LOTE MANZANA C LOTE 14	\$42,000,000	1	\$42,000,000	3202914341	98.00	0	\$0	\$0
Del inmueble						98.00	91.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,600,000	\$465,306	1.0	1.0	1.00	\$465,306
2	\$40,000,000	\$408,163	1.0	1.05	1.05	\$428,571
3	\$45,000,000	\$459,184	1.0	1.0	1.00	\$459,184
4	\$42,000,000	\$428,571	1.0	1.0	1.00	\$428,571
					PROMEDIO	\$445,408.16
					DESV. STANDAR	\$19,601.40
					COEF. VARIACION	4.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$445,000.00	AREA	98.00	TOTAL	\$43,610,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$959,100.00	AREA	91.00	TOTAL	\$87,278,100.00
VALOR TOTAL	\$130,888,100.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

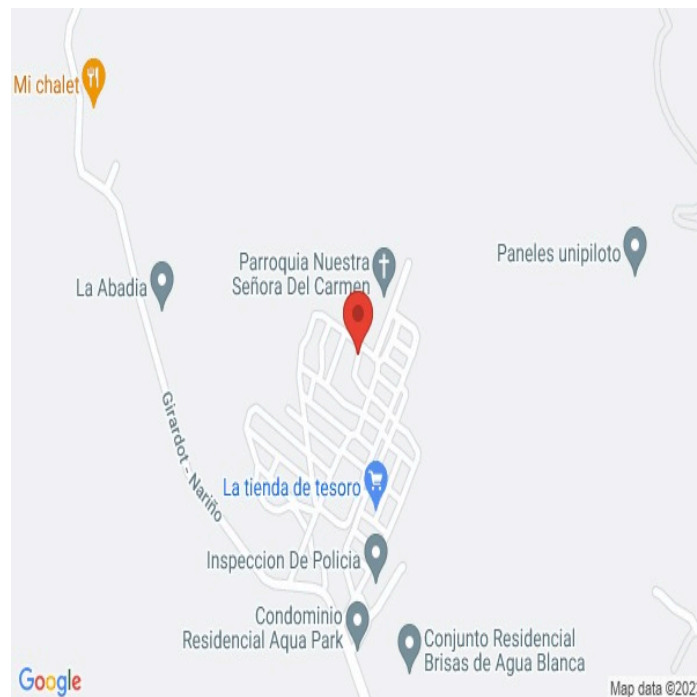
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	91.00
Area construida vendible	91.00
Valor M2 construido	\$1,571,000
Valor reposición M2	\$142,961,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,571,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,571,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	38.95 %
Valor reposición depreciado	\$959,096
Valor adoptado depreciado	\$959,100
Valor total	\$87,278,100

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA C CASA 11 | URBANIZACIÓN NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN | Girardot | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.318255

Longitud:-74.817265

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 5.7174''

Longitud:74° 49' 2.154''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

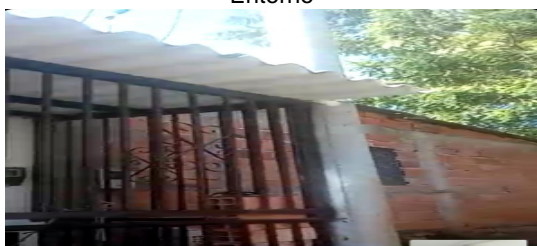
Vía frente al inmueble



Entorno



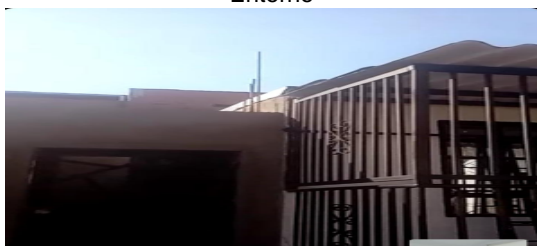
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Agua



Contador de Gas



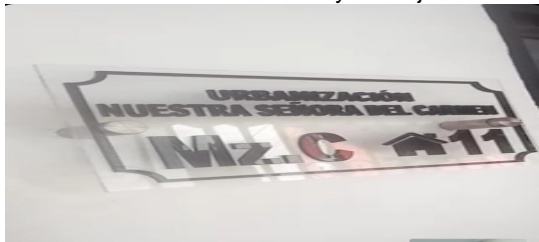
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2

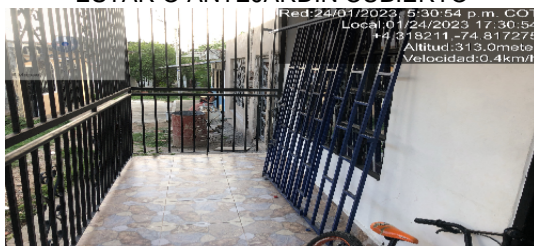


Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTAR O ANTEJARDIN CUBIERTO



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 recibido del 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-1039596984



PIN de Validación: c3430b3c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y 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

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3430b3c



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c3430b3c



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: c3430b3c



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales 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

Regimen
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 NO9-96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

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

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No. 79411838.

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



PIN de Validación: c3430b3c



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



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.



PIN DE VALIDACIÓN

c3430b3c

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 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: 230123805670815704

Nro Matrícula: 307-60401

Pagina 1 TURNO: 2023-307-1-2621

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:08:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 15-03-2000 RADICACIÓN: 2000-1447 CON: ESCRITURA DE: 10-03-2000

CODIGO CATASTRAL: 253070102000004870011000000000 COD CATASTRAL ANT: 25307010204870011000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0235 de fecha 03-03-2000 en NOTARIA 2 de GIRARDOT LOTE NUMERO 11 MANZANA C. con area de 98.M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Y SE DESTINA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA #2557 DE 26-12-2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT, EN ESTE LOTE DE TERRENO EXISTEN UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN(1) PISO, CONFORMADA POR LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS: SALA-COMEDOR, COCINA, UNA(1) ALCOBA, UN(1) BA/O, DEPOSITO Y PATIO DE ROPAS, CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 80.50 M2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-AUTO APROBATORIO DE 16 DE MAYO DE 1.941 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1.942, VALOR DEL ACTO \$30.551.61 M.C. ADJUDICACION JUICIO DIVISORIO DE: JULIO CAMPO GONZALEZ CONTRA: JOSE MARIA BUENO Y OTROS A FAVOR DE: GONZALEZ JULIO CAMPO.-02.-RESOLUCION #02022 DE 15 DE MAYO DE 1.971 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.971, POR LA CUAL SE DECLARA QUE NO SE HA EXTINGUIDO EL DERECHO DE DOMINIO DE LA FINCA LA VITRINA, DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: GONZALEZ JULIO CAMPO.-03.-SENTENCIA APROBATORIA DE 4 DE OCTUBRE DE 1.983 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, VALOR DEL ACTO \$1.351.000.00 M.C. ADJUDICACION EN LA SUCESION DE: GONZALEZ VELANDIA JULIO CAMPO COMO CESIONARIA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO & CIA. LTDA.-04.-ESCRITURA #1.133 DE 23 DE JUNIO DE 1.986 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 1.986, VALOR DEL ACTO \$500.000.00 M.C. COMPRA VENTA CON OTRO PREDIO, DE: GONZALEZ DELGADO Y COMPAÑIA LIMITADA A FAVOR DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO. "RANCHO EL GRAN CHAPARRAL".05.- ESCRITURA 817 DEL 02-08-1999 NOTARIA 2 DE GIRARDOT REGISTRADA EL 22-09-1999, POR VALOR DE \$ 463,485,500.00 COMPRAVENTA DE: GONZALEZ DELGADO ARMANDO, A: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR".-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) MANZANA C #LOTE #11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 58997

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-03-2000 Radicación: 2000-1447

Doc: ESCRITURA 0235 DEL 03-03-2000 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230123805670815704

Nro Matrícula: 307-60401

Pagina 2 TURNO: 2023-307-1-2621

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:08:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR"

NIT# 8080003385 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-12-2002 Radicación: 2002-6563

Doc: ESCRITURA # 0813 DEL 20-09-2002 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$2,135,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.MODO DE ADQUIRIR.

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN "ASOVINCAR"

NIT# 8080003385

A: CASTILLO PASTRANA JESUS MARIA

CC# 11314493 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-06-2006 Radicación: 2006-3270

Doc: OFICIO 408 DEL 15-05-2006 JUZGADO 1 PROM MPAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: NAVARRO LOPEZ VICTOR MANUEL

A: CASTILLO PASTRANA JESUS MARIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-01-2009 Radicación: 2009-570

Doc: OFICIO 071 DEL 13-01-2006 JUZGADO 1 PROM MPAL DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO PROCESO EJECUTIVO MIXTO # 73275-40-89-001-2004-00236-00

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

DE: NAVARRO LOPEZ VICTOR MANUEL

A: CASTILLO JESUS MARIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-04-2009 Radicación: 2009-2273

Doc: ESCRITURA 0346 DEL 31-03-2009 NOTARIA 2 DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$2,135,000

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: CASTILLO PASTRANA JESUS MARIA

CC# 11314493

A: CASTILLO MORENO MARIA ROSA

CC# 39560357 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-2015 Radicación: 2015-720

Doc: ESCRITURA 2557 DEL 26-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123805670815704

Nro Matrícula: 307-60401

Pagina 3 TURNO: 2023-307-1-2621

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:08:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

DE: CASTILLO MORENO MARIA ROSA

CC# 39560357 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-02-2015 Radicación: 2015-720

Doc: ESCRITURA 2557 DEL 26-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$20,000,000

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: CASTILLO MORENO MARIA ROSA

CC# 39560357

A: POSADA VALDERRAMA ANGELA MARIA

CC# 1039596984 X

A: TRIANA RODRIGUEZ CRISTIAN AUGUSTO

CC# 1070596080 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-05-2020 Radicación: 2020-307-6-2242

Doc: ESCRITURA 392 DEL 02-05-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: POSADA VALDERRAMA ANGELA MARIA

CC# 1039596984

DE: TRIANA RODRIGUEZ CRISTIAN AUGUSTO

CC# 1070596080

A: TRIANA MASMELA WILLIAM AUGUSTO

CC# 11308115 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-214

Fecha: 08-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-366

Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 230123805670815704

Nro Matrícula: 307-60401

Pagina 4 TURNO: 2023-307-1-2621

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 10:08:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-307-1-2621

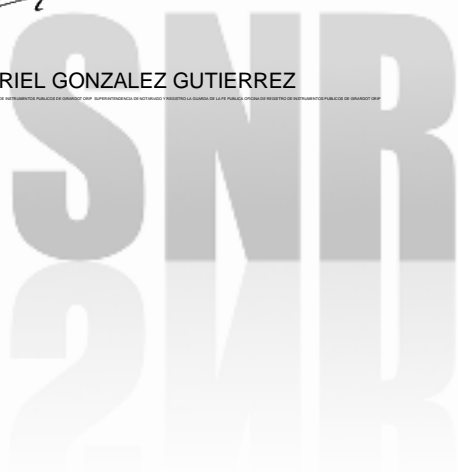
FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT

El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT



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