



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1071986527

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE IVAN HERNANDEZ RODRIGUEZ			FECHA VISITA	28/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1071986527			FECHA INFORME	31/01/2023
DIRECCIÓN	LOTE 48 MZ B URB SOLARIS I			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	Solaris			REMODELADO	
CIUDAD	Girardot			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL				
IDENTIFICACIÓN	79411838				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fary Luis Vargas Espinosa					
NUM. ESCRITURA	622 Escritura De #NOTARIA	primera	FECHA	26/04/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cundinamarca			
CIUDAD ESCRITURA	Girardot					
CEDULA CATASTRAL	25307010400000563000400000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	307-47525

OBSERVACIONES GENERALES

Sobre vía peatonal-LOTE 48 MZ B URB SOLARIS I

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.???????

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Regular
Comedor	Normal	Regular
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Regular
Techo	Normal	Regular
Muro	Normal	Malo
Carpinteria	Normal	No hay

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,574,655.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,187,514.00

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	INDUSTRIA E INSTITUCIONAL

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1.2

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

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	33.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5737000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PRIMER PISO	M2	63.00	AREACONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	63.00
AREACONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00	AREACONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	63.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay
Escolar	No hay
Asistencial	No hay
Estacionamientos	Regular
Areas verdes	Regular
Zonas recreativas	Regular

Tiene / No tiene		Estado de conserv.
Andenes	NO	Regular
Sardineles	SI	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Regular
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 NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	En obra
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTÉ 48 MZ B URB SOLARIS I

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura
CUMPLE NSR DEBERÁ TERMINARSE LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA EL SEGUNDO PISO EN OBRA NEGRA Y TERRAZA.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	72.00	M2	\$547,000.00	26.51%	\$39,384,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	63.00	M2	\$1,106,000.00	46.90%	\$69,678,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	63.00	M2	\$627,185.00	26.59%	\$39,512,655.00
TOTALES					100%	\$148,574,655.00

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones quinientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos.

TOTAL COMERCIAL \$148,574,655.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Sobre vía peatonal-LOTE 48 MZ B URB SOLARIS I 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.

BARRIO SIN DEFINIR CLARAMENTE PERFILES VIALES Y VÍAS PEATONALES.

CUMPLE NSR DEBERÁ TERMINARSE LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA EL SEGUNDO PISO EN OBRA NEGRA Y TERRAZA.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0

PRIMER PISO EN PORCELANATO 60X60 BAÑO ENCHAPADO DOS METROS DE ALTURA, SIN DIVISIÓN DE BAÑO, COCINA CON MESÓN ENCHAPADO CON GABINETE SUPERIOR E INFERIOR ALBERCA ENCHAPADA SIN PLANTA DE ,LAVADERO PREFABRICADO ENCHAPADO ,PAREDES PRIMER PISO PAÑETADAS Y PINTADAS SEGUNDO PISO EN BLOQUE SIN PAÑETAR NI ACABADOS EN GENERAL, SIN CLOSET, VENTANAS ENREJADAS EN EL SEGUNDO PISO EN EL PRIMERO EN ALUMINIO PUERTAS PRIMER PISO METÁLICAS, EN EL SEGUNDO NO HAY SOLAMENTE TUBERÍAS ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS PISOS ESMALTADOS Y SIMPLEMENTE AFINADOS.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA DE DOS PISOS	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3114771004	72.00	126.00	\$1,050,000	\$132,300,000
2	CASA MEDIANERA 1 PISO	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	3107483055	72.00	63.00	\$900,000	\$56,700,000
3	CASA MEDIANERA TRES PISOS	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3107483055	72.00	189.00	\$1,050,000	\$198,450,000
4	LOTE ESQUINERO	\$42,000,000	0.97	\$40,740,000	3203029455	72.00	0	\$0	\$0
Del inmueble					72.00	126.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,300,000	\$587,500	1.0	1.0	1.00	\$587,500
2	\$35,450,000	\$492,361	1.0	1.0	1.00	\$492,361
3	\$39,050,000	\$542,361	1.0	1.0	1.00	\$542,361
4	\$40,740,000	\$565,833	1.0	1.0	1.00	\$565,833
				PROMEDIO	\$547,013.89	
				DESV. STANDAR	\$40,832.47	
				COEF. VARIACION	7.46%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$547,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$39,384,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	126.00	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$39,384,000.00				

Observaciones:

DEBRA LEGALIZARSE AMPLIACION DE AREA CONSTRUIDA LA CATASTRAL ES 33 M2 LA JURIDICA ES 72.00 Y LA REAL ES 126.00M2 SE VALORA LA REAL PUES ES VIABLE DE SER LEGALIZADA .

Enlaces:

REPOSICION

PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63
Area construida vendible	63
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$81,900,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$650,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	3.51 %
Valor reposición depreciado	\$627,185
Valor adoptado depreciado	\$627,185
Valor total	\$39,512,655

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 48 MZ B URB SOLARIS I | Solaris | Girardot |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

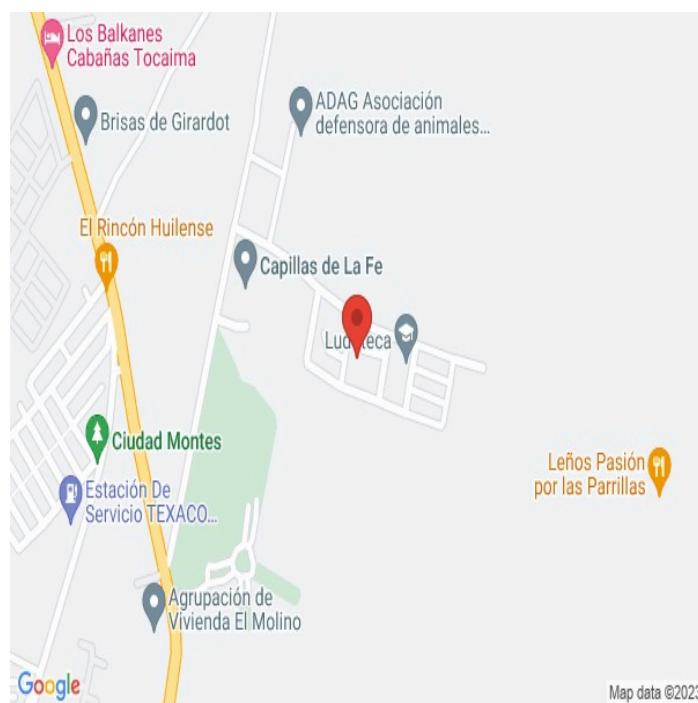
Latitud: 4.326477

Longitud: -74.799174

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 35.3166''

Longitud: 74° 47' 57.0258''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Terraza Inmueble



Piscinas-CJ



Piscinas-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--- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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.

DECLARACIÓN 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

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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1071986527



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 evaluador 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



<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

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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.treboll@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



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



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230126966871067535

Nro Matrícula: 307-47525

Página 1 TURNO: 2023-307-1-3689

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 03:52:10 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-08-1996 RADICACIÓN: 53075308 CON: ESCRITURA DE: 13-08-1996

CODIGO CATASTRAL: 2530701040000056300040000000000 COD CATASTRAL ANT: 25307010405630004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO (48) MANZANA "B" URBANIZACION "SOLARIS I" CON UN AREA TOTAL DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 MTS.2.) UBICADO EN LA CIUDAD DE GIRARDOT, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #3532 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.994 Y ACLARADA POR ESCRITURA #2354 DE 13 DE AGOSTO DE 1.996 AMBAS DE LA NOTARIA 1A DE GIRARDOT.- (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1.984).- DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1493 DEL 15/07/2014 SE DECLARA LA CONSTRUCCION DE LAS SIGUIENTES MEJORAS FUERA DE LAS EXISTENTES EN EL PRIMER PISO QUE SON: FACHADA PRINCIPAL, CIMENTACION, CERRAMIENTO, COCINA, AREA SOCIAL, BA/O, ZONA DE ROPAS, PLACA Y ESCALERAS DE ACCESO A SEGUNDA PLANTA, CON AREA CONSTRUIDA DE 36 M2 Y LA SEGUNDA PLANTA. SEGUNDO NIVEL QUE CONSTA DE STAR DE TV(ALCOBA), DOS ALCOBAS MAS, BA/O, HALL PUERTAS Y VENTANAS METALICAS, PISOS, CONSERVICIOS DE AGUA, LUZ Y ALCANTARILLADO TODO EN OBRA GRIS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01- ESCRITURA #703 DE 24 DE JUNIO DE 1.966 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DE 1.966, VALOR DEL ACTO \$6.500,00 MCTE. COMPRO VENTA (LOTE) DE: DIAZ CALDERON PEDRO A FAVOR DE: VILLANUEVA ROJAS GENARO.-02.- ESCRITURA #715 DE 27 DE JUNIO DE 1.966 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT. REGISTRADA EL 11 DE JULIO DE 1.966, VALOR DEL ACTO \$5.000,00 MCTE. COMPRO VENTA (LOTE PUENTE ALTO DE MONTOYA) DE: VARGAS AURELIO A FAVOR DE: VILLANUEVA GENARO.-03.- ESCRITURA #589 DE 16 DE MAYO DE 1.973 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1.973, VALOR DEL ACTO \$29.150,00 MCTE, COMPRO VENTA (LOTE Y LOTE PUENTE ALTO DE MONTOYA) DE: VILLANUEVA ROJAS GENARO A FAVOR DE: VILLANUEVA VANEGAS ANA LUCIA.-04.- ESCRITURA #4.497 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA 15 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1.992, VALOR DEL ACTO \$20.000.000,00 MCTE. COMPRO VENTA (LOTE Y LOTE PUENTE ALTO DE MONTOYA) DE: VILLANUEVA VANEGAS ANA LUCIA A FAVOR DE: SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA LTDA.-05.- ESCRITURA #4.034 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1.994 DE LA NOTARIA 1. DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 1.994. HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA QUE CONSTITUYE SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA LTDA., A FAVOR DE: BANCO GANADERO (LOTE PUENTE ALTO DE MONTOYA).-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) LOTE # 48 MANZANA "B" URBANIZACION SOLARIS "I"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 31898

307 - 32036



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

Certificado generado con el Pin No: 230126966871067535

Nro Matrícula: 307-47525

Página 2 TURNO: 2023-307-1-3689

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 03:52:10 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 001 Fecha: 16-08-1996 Radicación: 53075308

Doc: ESCRITURA 3532 DEL 23-09-1994 NOTARIA 1A DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 914 DESENGLOBE ESCRITURA 2354 DE 13-08-96 EN LA NOTARIA 1A DE GIRARDOT

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

A: SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-01-1997 Radicación: 169

Doc: ESCRITURA 040 DEL 10-01-1997 NOTARIA 1A DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 POR LA CUAL SE ACLARA QUE EL PRESENTE LOTE ES DESMEMBRACIONDE LA MATRICULA 307-0031898 Y POR LO TANTO NO QUEDA AFECTADO CON LA HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO GANADERO QUE APARECE EN LA COMPLEMENTACION ANOTACION 05

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

A: SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-05-1997 Radicación: 2966

Doc: ESCRITURA 1158 DEL 06-05-1997 NOTARIA 1A DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CORRSONDIENTE A LA ANOTACION # 05 DE LA COMPLEMENTACION

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

DE: BANCO GANADERO

A: SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-10-2003 Radicación: 2003-5353

Doc: ESCRITURA 3707 DEL 21-11-1997 NOTARIA 1 DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$7,739,855

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: "SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA LIMITDA"

NIT# 8001183109

A: MIRANDA ZARATE ZAYDA PILAR

CC# 41366436 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-10-2003 Radicación: 2003-5354

Doc: ESCRITURA 2157 DEL 24-08-2002 NOTARIA 56 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #3707 DE NOV.21/97 DE LA NOTARIA 1 DE GDOT. EN CUANTO A LA MATRICULA DEL BIEN Y AL NOMBRE DE LA COMPRADORA.

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

A: MIRANDA ZARATE ZAYDA PILAR

CC# 41366436 X

A: SOLARIS COOPERATIVA MULTIACTIVA LTDA. EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2008 Radicación: 2008-7817



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

Certificado generado con el Pin No: 230126966871067535

Nro Matrícula: 307-47525

Página 3 TURNO: 2023-307-1-3689

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 03:52:10 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

Doc: ESCRITURA 865 DEL 13-04-2007 NOTARIA 68 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MIRANDA ZARATE ZAYDA PILAR

CC# 41366436

A: CA/ON SALINAS WILLIAM GERARDO

CC# 79713518 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-05-2016 Radicación: 2016-4479

Doc: ESCRITURA 1493 DEL 15-07-2014 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CA/ON SALINAS WILLIAM GERARDO

CC# 79713518 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-2017 Radicación: 2017-307-6-5506

Doc: ESCRITURA 622 DEL 26-04-2017 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$58,761,581

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

CAJAHONOR

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

DE: CA/ON SALINAS WILLIAM GERARDO

CC# 79713518

A: VARGAS ESPINOSA FARY LUIS

CC# 83243326 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-06-2017 Radicación: 2017-307-6-5506

Doc: ESCRITURA 622 DEL 26-04-2017 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0312 CONDICION SUSPENSIVA EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR EL TERMINO DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA ASI MISMO NO PODRA RESCINDIRSE O RESOLVER EL CONTRATO SIN MEDIAN PERMISO ESPECIFICO FUNDAMENTADO EN RAZONES DE FUERZA MAYOR ACEPTADA POR LA ENTIDAD

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CAJAHONOR

A: VARGAS ESPINOSA FARY LUIS

CC# 83243326 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: RES0612012 Fecha: 19-11-2012

DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION #061 DE 22-10-2012, MODIFICADO MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LA(S) MATRICULA(S): 307-32936. POR: "307-32036". SI VALE.

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)



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230126966871067535

Nro Matrícula: 307-47525

Página 4 TURNO: 2023-307-1-3689

Impreso el 26 de Enero de 2023 a las 03:52:10 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2014-364

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)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

TURNO: 2023-307-1-3689

FECHA: 26-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública