



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069721237

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSWALDO VLADIMIR REYES LARA			FECHA VISITA	10/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	1069721237			FECHA INFORME	14/02/2023
DIRECCIÓN	SIN DIRECCION # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Vereda Bojacá			REMODELADO	
CIUDAD	Chia			OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ				
IDENTIFICACIÓN	1024479541				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CAVALLO HERRERA CORIN			
NUM. ESCRITURA	2260 Escritura De #NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	30/07/2021
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD ESCRITURA	Chia			
CEDULA CATASTRAL	DEPTO			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cundinamarca			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SAN ISIDRO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,8885%			3255.21

M. INMOB.	N°
CASA 80	50N-20845713

### OBSERVACIONES GENERALES

SIN DIRECCIÓN # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO P.H. CALLE 35 # 1 B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO. EL INMUEBLE CUENTA CON DOS GARAJES DE USO EXCLUSIVO DEMARCADOS CON EL# 54 Y A36. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.

**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	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 324,073,404.80**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 324,073,405.00**

### 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

  
ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1024479541  
RAA: AVAL-1024479541

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	108 casas
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001. Acuerdo 17 del 2000.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.50		AREA	M2	85	
AREA PRIVADA	M2	61.44		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6.461.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67		AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.44	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	4		AREA LIBRE PRIVADA	M2	4.0	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

SIN DIRECCION # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO | Vereda Bojacá | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 115, fecha: 25/01/2019, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CHÍA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### 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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	SIN DIRECCION # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2021

### Comentarios de estructura

Estructura en buen estado en el momento de la visita.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 80	61.44	M2	\$5,108,345.00	96.85%	\$313,856,716.80
Area Privada Libre	BALCON	4.0	M2	\$2,554,172.00	3.15%	\$10,216,688.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$324,073,404.80</b>

Valor en letras  
Trescientos veinticuatro millones setenta y tres mil cuatrocientos cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$324,073,404.80  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

Se observan construcciones cercanas.

### SALVEDADES

SIN DIRECCIÓN # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO P.H. CALLE 35 # 1 B - 00 CASA 80, CONJUNTO SAN ISIDRO. EL INMUEBLE CUENTA CON DOS GARAJES DE USO EXCLUSIVO DEMARCADOS CON EL# 54 Y A36. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **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.

El inmueble cuenta con dos garajes de uso exclusivo demarcados con el # 54 y A36.

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

Escritura: 115, Fecha escritura: 25/01/2019, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHÍA, Administración: 200000, Total unidades: 108 casas, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura en buen estado en el momento de la visita.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**PISO:** En cerámica sala, comedor, cocina, baños y patio. Laminado en habitaciones. **TECHO:** pañete y pintura **PAREDES:** pañete y pintura **ESCALERAS:** Estructura metálica y pisos en madera **CARPINTERÍA:** En madera **COCINA:** integral tipo americana con mesón **BAÑOS:** con aparatos sanitarios instalados, división y, enchape en ducha. **PATIO:** descubierto con piso en cerámica

### 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN ISIDRO	1	\$320,000,000	0.97	\$310,400,000	2	\$0		\$0	\$5,006,451.61	3188959843
2	SAN ISIDRO	1	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	2	\$0		\$0	\$5,319,354.84	300 6207617
3	SAN ISIDRO	1	\$335,000,000	0.97	\$324,950,000	2	\$0		\$0	\$4,999,230.77	3158412155
Del inmueble		CAS A 80				2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	74	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,006,451.61
2	2	74	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,319,354.84
3	2	73	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,999,230.77
2 años										
								PROMEDIO	\$5,108,345.74	
								DESV. STANDAR	\$182,774.90	
								COEF. VARIACION	3.58%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,291,120.64	<b>TOTAL</b>	\$325,086,452.34
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,925,570.84	<b>TOTAL</b>	\$302,627,072.20
VALOR TOTAL	\$313,856,716.80			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-tres-esquinas-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/13436-M3163013>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-bojaca-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/12453-M3710013>

3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-bojaca/chia/7546774>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

SIN DIRECCIÓN # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO  
PROPIEDAD HORIZONTAL. CALLE 35 # 1B - 00 CASA 80,  
CONJUNTO SAN ISIDRO | Vereda Bojacá | Chía | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

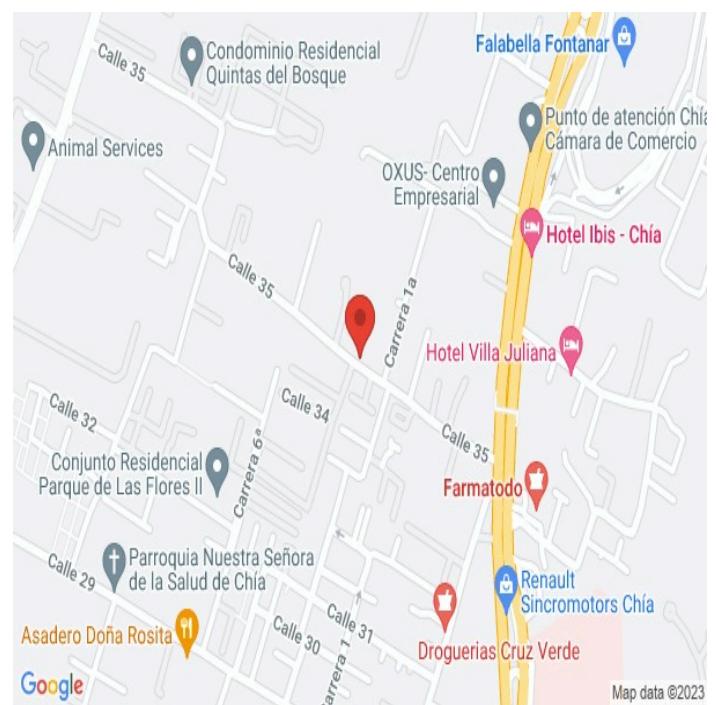
**Latitud:** 4.8796797

**Longitud:** -74.0405928

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 52' 46.8474''

**Longitud:** 74° 2' 26.1348''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## OTROS ANEXOS.

GARAJES

1008 A

002260

República de Colombia

1 30 JUL. 2021

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2260

DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA

FECHA: JULIO TREINTA (30) DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA

EN EL NOTARIO SEGUNDA (2<sup>a</sup>) DEL CÍRCULO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

Acto Jurídico: COMPRAVENTA

Identificación del Inmueble: CASA número OCHENTA (No. 80) y el uso exclusivo del GARAJE número CINCUENTA Y CUATRO (No. 54) y Adicional treinta y seis (A 36) los cuales forman parte del CONDOMINIO SAN ISIDRO - PROPIEDAD HORIZONTAL - , ubicado en la Vereda Bojacá del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca.

Matrícula Inmobiliaria: 50N-20845713

Cédula Catastral: 000000049458952

OTORGANTES: De: Union San Isidro S.A.S. NIT: 901.100.925-5 A: Corín Cavallo Herrera, c.c. 52.033.538

En el municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de JULIO del año dos mil veintiuno (2021), en el

NOTARIO SEGUNDA (2<sup>a</sup>) DEL CÍRCULO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT  
PO001294562

PC014248262

Logo: Escudo de Colombia

Apóya las escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



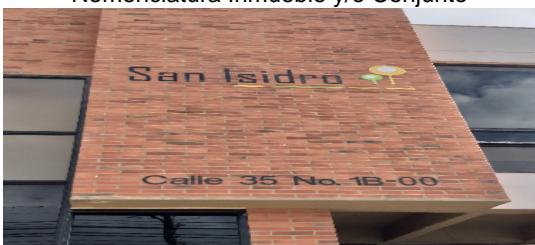
Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



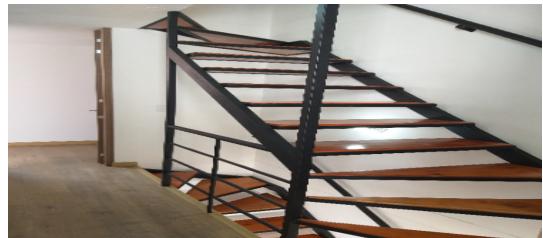
Cocina



Patio Interior



Escalera



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

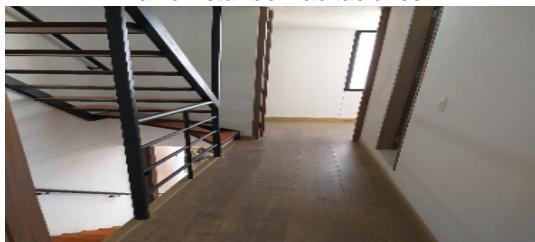
Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado



Habitación 2



Stencil 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Clóset 3



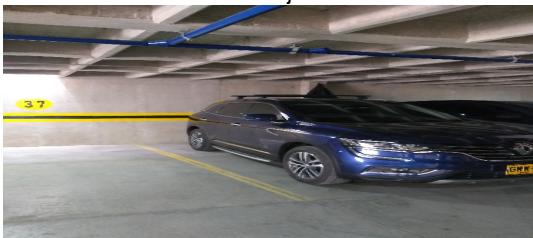
Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Garajes Comunales-CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Juegos Infantiles-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

----- **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 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-1069721237**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230117116170551402

Nro Matrícula: 50N-20845713

Página 1 TURNO: 2023-17603

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:26:56 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 31-01-2019 RADICACIÓN: 2019-5390 CON: ESCRITURA DE: 30-01-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 80 CON AREA DE A.CONSTRUIDA: 69.50 MTS2 A.PRIVADA:61.44 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,8885% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.115 DE FECHA 25-01-2019 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACION:

UNION SAN ISIDRO S.A.S REALIZO ENGLOBE MEDIANTE E.P 00016 DE 01-01-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA REGISTRADA EL 15-01-2019 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20845412. UNION SAN ISIDRO S.A.S ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON M.I 50N-452818 Y 50N-20436679 ASI: UNA PARTE POR COMPRA A CONSTRUCTORA UROS S.A.S Y OPOON CONSTRUCCIONES S.A.S MEDIANTE E.P 693 DE 27-03-2018 NOTARIASEGUNDA DE CHIA. ESTAS ADQUIRIERON POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APORTE EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA EL FIDEICOMISO UROS-GHAIA MEDIANTE E.P 692 DE 27-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES ALMANZOR S.A EN LIQUIDACION MEDIANTE E.P 2803 DE 07-12-2015 NOTARIA 23 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A GOMEZ CASTILLO GENNY MEDIANTE E.P 1241 DE 27-12-2006 NOTARIA UNICA DE COTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIERRO VARGAS RUTH MARGARITA MEDIANTE E.P 114 DE 13-02-2004 NOTARIA UNICA DE CHIA. REGISTRADA EL 23-09-2004 EN EL FOLIO DE M.I 50N-20436679. (E.G.F). FIERRO VARGAS RUTH MARGARITA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE RUIZ GOMEZ LUZ MARINA SEGUN ESCRITURA 1419 DEL 02-05-97 NOTARIA 34 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO JUNTO CON FIERRO VARGAS RUTH MARGARITA POR COMPRA VELASQUEZ SANTOS CAROLINA SEGUN ESCRITURA 3156 DEL 24-08-95 NOTARIA 34 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DE GAVIRIA ARANGO JUAN JOSE SEGUN SENTENCIA DEL 02-03-DEL JUZGADO 3 PROMISCUE DE FAMILIA DE ARMENIA. REGISTRADA EL 13-06-95 ENEL FOLIO 050- 452818...OTRA PARTE ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA UROS S.A.S Y OPOON CONSTRUCCIONES S.A.S MEDIANTE E.P 693 DE 27- 03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA. ESTAS ADQUIRIERON POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APORTE EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA EL FIDEICOMISO UROS-GHAIA MEDIANTE E.P 692 DE 27-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES ALMANZOR S.A EN LIQUIDACION MEDIANTE E.P 2803 DE 07-12-2015 NOTARIA 23 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FIERRO VARGAS RUTH MARGARITA MEDIANTE E.P 1242 DE 27-12-2006 NOTARIA UNICA DE COTA. ESTA ADQUIRIO UN DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE A UN 50% POR COMPRA A RUIZ GOMEZ LUZ MARINA MEDIANTE E.P 1419 DE 02-05- 1997 NOTARIA 34 DE STAFE DE BTA. FIERRO VARGAS RUTH MARGARITA ADQUIRIO OTRO DERECHO JUNTO CON RUIZ GOMEZ LUZ MARINA POR COMPRA A VELASQUEZ SANTOS CAROLINA MEDIANTE E.P 3156 DE 24-08-1995 NOTARIA 34 DE STAFE DE BTA. ESTA ADQUIRIO UN DERECHO DE CUOTA POR ADJUDICACION REMATE EQUIVALENTE A UN 25% MEDIANTE SENTENCIA SN DEL 02-03-1995 JUZGADO 3 PROMCUO DE FLIA DE ARMENIA EN PROCESO SEGUIDO EN CONTRA DE GAVIRIA ARANGO JUAN JOSE. VELASQUEZ SANTOS CAROLINA ADQUIRIO OTRO DERECHO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A UN 75% A ARANGO ALVAREZ SILVIA MEDIANTE E.P 1606 DE 05-04-1995 NOTARIA 2 DE ARMENIA. ARANGO ALVAREZ SILVIA Y GAVIRIA ARANGO JUAN JOSE ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE GAVIRIA VELASQUEZ JUAN JOSE MEDIANTE SENTENCIA SN DE 22-10-1983 JUZGADO 2 C.CTO DE ARMENIA. ESTA ADQUIRIO OTRO DERECHO DE CUOTA POR COMPRA A GAVIRIA VELASQUEZ JORGE EDUARDO MEDIANTE E.P 2876 DE 03-11- 1983 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA. GAVIRIA VELASQUEZ JORGE EDUARDO Y GAVIRIA VELASQUEZ JUAN JOSE ADQUIRIERON POR COMPRA A CASTELLANOS TORRES PABLO JOSE Y



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230117116170551402

Nro Matrícula: 50N-20845713

Página 2 TURNO: 2023-17603

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:26:56 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

MARTINEZ DE CASTELLANOS MARIA GERTRUDIS MEDIANTE E.P 282 DE 15-02-1979 NOTARIA 13 DE BTA REGISTRADA EL 18-04-1979 EN EL FOLIO DE M.I 50N-452818.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # CASA 80 CONDOMINIO SAN ISIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20845412

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-01-2019 Radicación: 2019-5390

Doc: ESCRITURA 115 del 25-01-2019 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -CONDOMINIO SAN ISIDRO-

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

A: UNION SAN ISIDRO S.A.S.

NIT# 9011009255 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-09-2021 Radicación: 2021-61094

Doc: ESCRITURA 2318 del 04-08-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: UNION SAN ISIDRO S.A.S.

NIT# 9011009255

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-68996

Doc: ESCRITURA 2260 del 30-07-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA USO EXCLUSIVO GARAJES 54 Y ADICIONAL 36

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

DE: UNION SAN ISIDRO S.A.S.

NIT# 9011009255

A: CAVALLO HERRERA CORIN

CC# 52033538 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230117116170551402**

**Nro Matrícula: 50N-20845713**

Página 3 TURNO: 2023-17603

Impreso el 17 de Enero de 2023 a las 04:26:56 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-17603      FECHA: 17-01-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE | DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE | DNP

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



PIN de Validación: b26d0aa4



<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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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  
17 Ago 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  
17 Ago 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  
17 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b26d0aa4



<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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 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  
**17 Ago 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b26d0aa4



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**17 Ago 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Ago 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  
**17 Ago 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: b26d0aa4



Fecha de inscripción  
**17 Ago 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  
**17 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b26d0aa4



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b26d0aa4**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal