



INFORME DE AVALUO LRLEAS-1013606964

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILMAR FERNANDO PARRADO CLAVIJO
NIT / C.C CLIENTE	1013606964
DIRECCIÓN	ESCRITURA: LOTE 47 CONJUNTO SAN MIGUEL LUNA NUEVA
SECTOR	Rural Estrato 3
BARRIO	VEREDA BOJACÁ
CIUDAD	Chía
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/04/2023
FECHA INFORME	17/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARRION ROSA DELIA/TORRES CARRION JOHANA PATRICIA				
NUM.	4442 EscrituraDe	NOTARIA	CINCUENTA Y CUATRO	FECHA	22/10/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Chia	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	000000046628907				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC 400/10 UN 026/10 ON 215/10 MODIFICACION UN 026/10 LICENCIA 2016000320 DEL 4/11/2016				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SAN MIGUEL LUNA NUEVA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.01%				

M. INMOB.	N°
CASA	50N-20630682

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es una casa, construida en el lote 47 en la dirección Carrera 9 - calle 27 en Chía - Cundinamarca, en la Vereda Bojacá. El inmueble cuenta con dos ingresos vehiculares, uno es por la carrera 9 y la otra por la carrera 11. Es un conjunto sometido a propiedad horizontal. Cuenta con contadores de energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. **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	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	SI				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 419,279,950.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 249,345,786.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. NOTA: Aunque es propiedad horizontal, las vías dentro del conjunto son públicas, pero cuentan con el permiso de la alcaldía para poner puertas de ingreso al conjunto y en proceso de compra o legalización de dichas áreas. Por tal razón no tiene portería. Se deja a análisis y aprobación de comité de crédito, por esta nota.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	105
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Integral a la casa

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	66	AREA TERRENO	M2	76
AREA CONSTRUIDA	M2	99.73	CONSTRUCCION	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	51467000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	66	AREA TERRENO	M2	66
AREA CONSTRUIDA	M2	130	AREA VALORADA	M2	99.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

ESCRITURA: LOTE 47 CONJUNTO SAN MIGUEL LUNA NUEVA | VEREDA BOJACÁ | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1535, fecha: 08/12/2010, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CHÍA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	ESCRITURA: LOTE 47 CONJUNTO SAN MIGUEL LUNA NUEVA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 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. No se evidencia ningún daño o afectación que ponga en peligro la integridad de los ocupantes.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	lote 47	66	M2	\$2,575,075.00	40.53%	\$169,954,950.00
Área construida	CASA	99.73	M2	\$2,500,000.00	59.47%	\$249,325,000.00
TOTALES					100%	\$419,279,950.00

Valor en letras

Cuatrocientos diecinueve millones doscientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$419,279,950.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

Perspectivas de valoración:

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 es una casa, construida en el lote 47 en la dirección Carrera 9 - calle 27 en Chía - Cundinamarca, en la Vereda Bojacá. El inmueble cuenta con dos ingresos vehiculares, uno es por la carrera 9 y la otra por la carrera 11. Es un conjunto sometido a propiedad horizontal. Cuenta con contadores de energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. **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 espacio para un parqueadero frente a la casa.

Conjunto residencial con doble entrada, por la carrera 9a y por la 11. Rodeado de otros conjuntos de casas no mayores a 3 pisos.

Con buenas vías de acceso, ciclorruta y transporte público.

Escritura: 1535, Fecha escritura: 08/12/2010, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHÍA, Administración: 90000, Total unidades: 105, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Nota: el conjunto cuenta con dos puertas de entrada, cada propietario tiene la llave para el ingreso peatonal y vehicular, no tiene portería, tiene cámaras de seguridad.

Estructura en buen estado en el momento de la visita. No se evidencia ningún daño o afectación que ponga en peligro la integridad de los ocupantes.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Notas: 1 PISO: Sala, comedor, baño social, cocina integral, patio de ropas y parqueadero. 2 PISO. Hall de habitaciones, 3 habitaciones y baño social. 3 PISO: 2 habitaciones cada una con baño privado.

NOTA: Pisos en porcelanato, paredes con estuco y pintura, techos de primer y segundo piso con estuco y pintura, techos de tercer piso en madera. Baños con división y aparatos sanitarios instalados. Cocina integral con campana de extracción y horno.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VEREDA BOJACA	\$495,000,000	0.95	\$470,250,000	3112082469	60	127	\$2,500,000	\$317,500,000
2	VEREDA BOJACA	\$449,000,000	0.95	\$426,550,000	3122053055	66	99	\$2,500,000	\$247,500,000
3	VEREDA BOJACA	\$485,000,000	0.95	\$460,750,000	3152764679	55	128	\$2,500,000	\$320,000,000
4	VEREDA BOJACA	\$465,000,000	0.95	\$441,750,000	3054175592	60	122	\$2,400,000	\$292,800,000
Del inmueble						66	117		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$152,750,000	\$2,545,833	1.0	1.0	1.00	\$2,545,833
2	\$179,050,000	\$2,712,879	1.0	1.0	1.00	\$2,712,879
3	\$140,750,000	\$2,559,091	1.0	1.0	1.00	\$2,559,091
4	\$148,950,000	\$2,482,500	1.0	1.0	1.00	\$2,482,500
					PROMEDIO	\$2,575,075.76
					DESV. STANDAR	\$97,759.20
					COEF. VARIACION	3.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,575,075.00	AREA	66	TOTAL	\$169,954,950.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,500,000.00	AREA	117	TOTAL	\$292,500,000.00
VALOR TOTAL	\$462,454,950.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10846_2archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-bojaca/chia/7606148>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-bojaca/chia/7960601>

3.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/carrera-novena/chia/7610522>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-bojaca/chia/7729137>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

ESCRITURA: LOTE 47 CONJUNTO SAN MIGUEL LUNA NUEVA
| VEREDA BOJACÁ | Chia | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

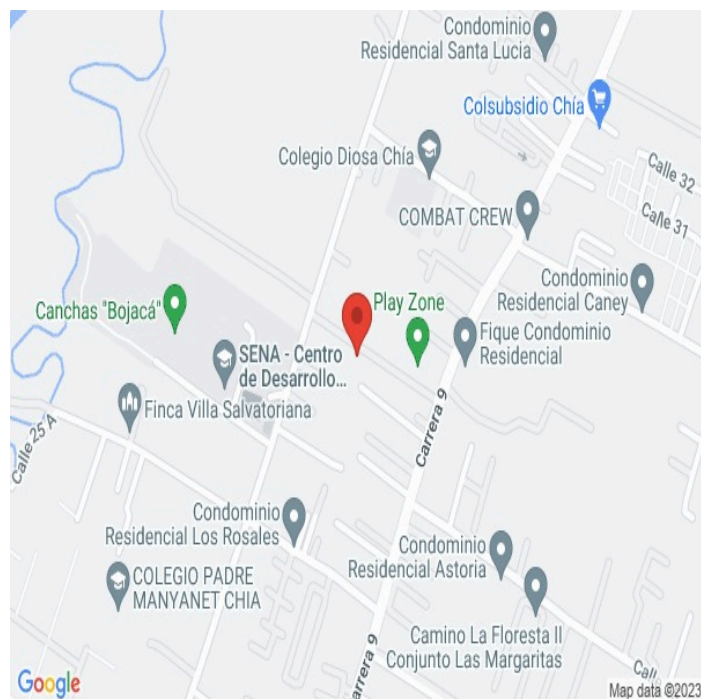
Latitud: 4.876839

Longitud: -74.051947

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 52' 36.6204''

Longitud: 74° 3' 7.0086''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

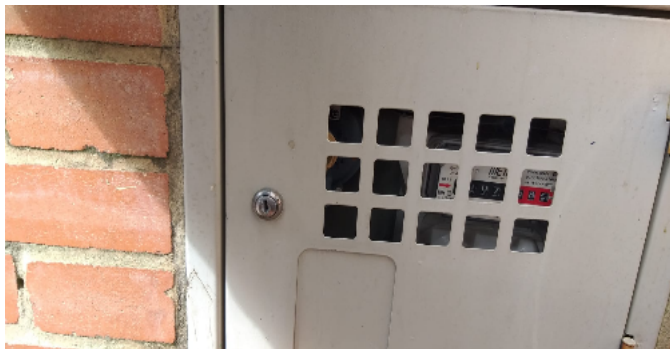


Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



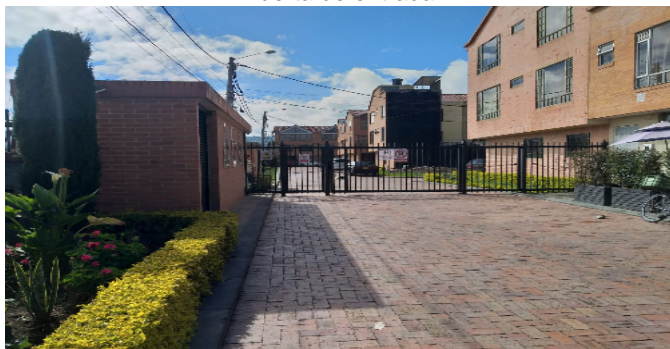
Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada

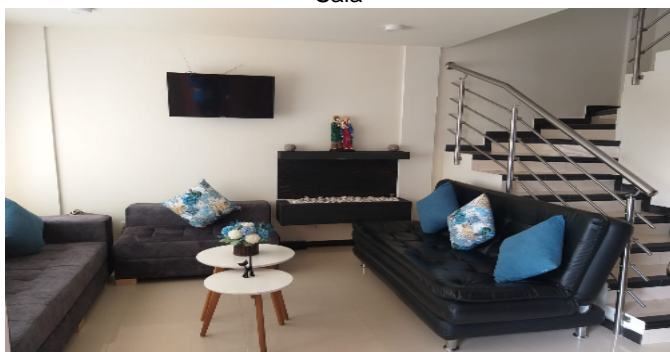


Puerta de entrada

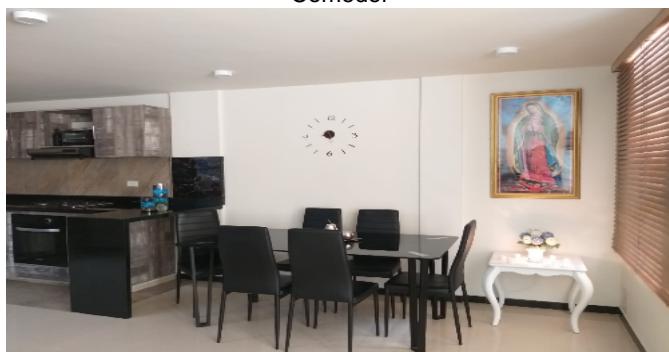


REGISTRO FOTOGRÁFICO

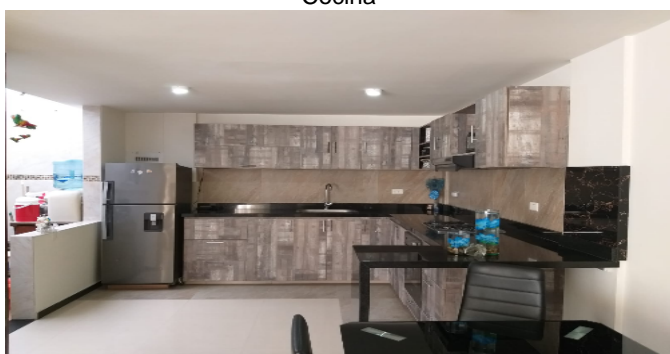
Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones

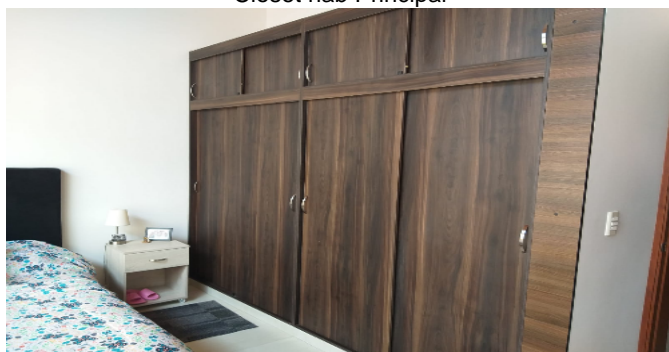


REGISTRO FOTOGRÁFICO

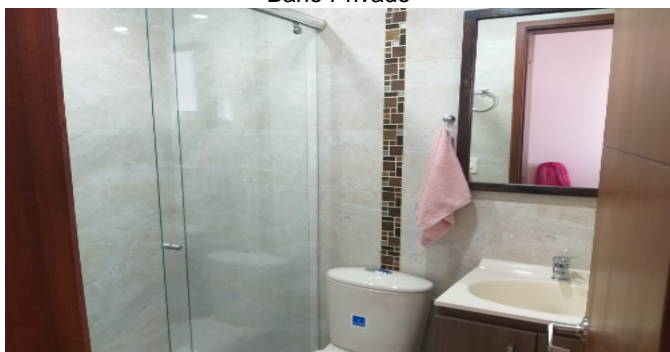
Habitación Principal



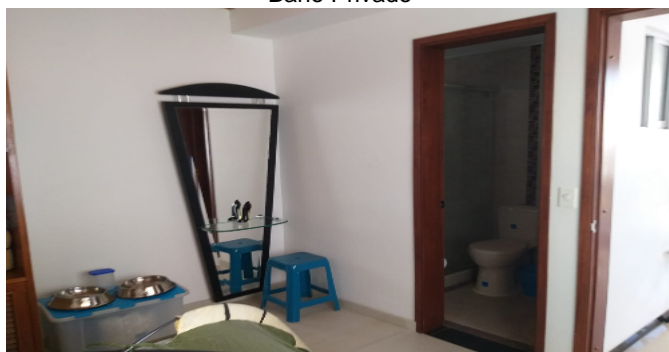
Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



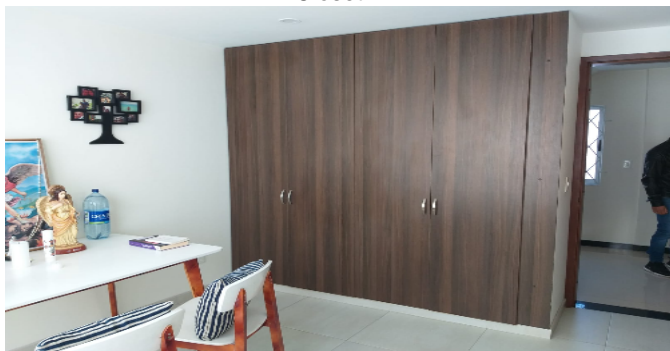
Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

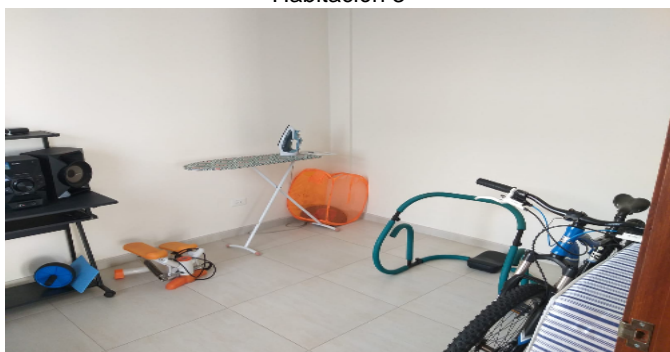
Closet 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Shut de BasurasCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunesCJ



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 LRLEAS-1013606964



PIN de Validación: b20b0a87



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 avaluador 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: b20b0a87



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: b20b0a87



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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: b20b0a87



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: b20b0a87



PIN DE VALIDACIÓN

b20b0a87

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 Abril 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 BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313255073719789

Nro Matrícula: 50N-20630682

Pagina 1

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 01:48:46 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: CHIA

FECHA APERTURA: 11-11-2010 RADICACIÓN: 2010-96112 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1535 de fecha 08-11-2010 en NOTARIA 2 de CHIA LOTE 47 con area de CONST 99.73M2 con coeficiente de 0.01% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ASOCIACION DE VIVIENDA SAN MIGUEL ADQUIRIO POR COMPRA DE CARRE%O CHAVEZ SANDRA PATRICIA Y CARRE/O CHAVEZ JORGE ENRIQUE, MEDIANTE ESCRITURA # 766 DE 09-08-2007 NOTARIA 2 DE CHIA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE CHAVES DE CARRE%O JOSEFINA, RADICADA EL 09-10-1990 AL FOLIO 50N-1011964.*AMMA*.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

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

50N - 20630521

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-11-2010 Radicación: 2010-96112

Doc: ESCRITURA 1535 del 08-11-2010 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA SAN MIGUEL

NIT# 9000247117 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-2011 Radicación: 2011-84413

Doc: ESCRITURA 1268 del 21-07-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA SAN MIGUEL

NIT# 9000247117

A: ORTIZ AVILA ALBA LUCIA

CC# 41799758 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-2011 Radicación: 2011-84413

Doc: ESCRITURA 1268 del 21-07-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORTIZ AVILA ALBA LUCIA

CC# 41799758 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGUE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-03-2013 Radicación: 2013-16889



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313255073719789

Nro Matrícula: 50N-20630682

Pagina 2

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 01:48:46 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 2000 del 30-11-2012 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1535

DEL 08-12-2010,NOT. 2 DE CHIA, EN CUANTO ART.5 DETERMINACION DEL INMUEBLE,ART.7 DETERMINACION DE LOS BIENES PRIVADOS,ART.10

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD,MEMORIA DESCRIPTIVA SE ASIGNA MATRICULA INMOBILIARIA A LOS LOTES 94 Y 95

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA SAN MIGUEL

NIT# 9000247117

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-03-2013 Radicación: 2013-16890

Doc: ESCRITURA 190 del 11-02-2013 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC.2000 DEL 30-11-2012,NOT.2 DE CHIA EN CUANTO CITA LA MATRICULA DEL FOLIO DE MAYOR EXTENSION Y TODOS SUS SEGREGADOS

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA SAN MIGUEL

NIT# 9000247117

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2016 Radicación: 2016-44476

Doc: ESCRITURA 2682 del 28-06-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORTIZ AVILA ALBA LUCIA

CC# 41799758 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGUE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-2016 Radicación: 2016-44476

Doc: ESCRITURA 2682 del 28-06-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ AVILA ALBA LUCIA

CC# 41799758

A: TORRES MARTINEZ JOSE REYES

CC# 79306781 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-75614

Doc: ESCRITURA 4442 del 22-10-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 2682 DEL 28-06-16 NOT. 54 EN CUANTO A CITAR EL ESTADO CIVIL CORRECTO DE JOSE REYES TORRES

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

A: TORRES MARTINEZ JOSE REYES

CC# 79306781



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313255073719789

Nro Matrícula: 50N-20630682

Pagina 3

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 01:48:46 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 009 Fecha: 27-10-2016 Radicación: 2016-75614

Doc: ESCRITURA 4442 del 22-10-2016 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TORRES MARTINEZ JOSE REYES

CC# 79306781

A: CARRION ROSA DELIA

CC# 39773667 X

A: TORRES CARRION JOHANA PATRICIA

CC# 1014203982 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-88547

Doc: ESCRITURA 3702 del 22-11-2022 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$68,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 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)

DE: CARRION ROSA DELIA

CC# 39773667 X

DE: TORRES CARRION JOHANA PATRICIA

CC# 1014203982 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-688145

FECHA: 13-03-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Eficiencia energética

Reducir nuestro consumo de energía se traduce en un ahorro para la economía familiar y contribuye a disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero, principal causa del cambio climático.



Oficina Virtual

Regístrese en nuestra nueva Oficina Virtual y aproveche sus beneficios sin necesidad de desplazarse a los puntos de atención presencial: www.grupovanti.com/oficinavirtual

Avanzar es descomplicarte la vida.

vanti
Más formas de avanzar

Ahora hazlo tú,
Vanti tiene para ti muchos servicios a los que puedes acceder desde la comodidad de tu casa.

A un clic de hacerlo tú

Ingresa a www.grupovanti.com

Paga por PSE

Solicita tu factura digital

Conoce y gestiona tu cupón express

Publicidad a cargo de Vanti S.A. ESP, Gas Natural Cundiboyacense S.A. ESP, Gasorient S.A. ESP y Gasnacer S.A. ESP.

Entidades Recaudadoras

Medios de pago



Pago por PSE ingresando a la dirección <https://www.grupovanti.com/pagos-en-linea/>



Escanea para pagar tu factura

Pagos electrónicos



Redeban Multicolor



COLPATRIA



Puntos Presenciales

- Fullcarga
- Corresponsales Banco BBVA
- Banco GNB Sudameris
- MoviiRed
- Corresponsales Banco Caja Social
- Efecty

Si cancela con cheque, éste debe ser de gerencia y a nombre de Gas Natural Cundiboyacense S.A. ESP.



Cuenta o

Referencia de pago:

60379692

vanti

Gas Natural Cundiboyacense S.A. ESP.

Cliente: ROSA DELIA CARRION

Ruta: 1750010080673005000

Dirección: VDA BOJACA SCT BOCHICA KR 9 CA47 00002

Municipio: CHIA

Sector: PRADOS DEL RIO

Código Sector 003

Código Postal: 000000

Lote: P16GNCB

Medidor No.: 4007116-3244685

vanti
LISTO

CUPO DISPONIBLE:

\$ 0

Con **vanti**
LISTO

SÚBETE LISTO A TU MOTO

CUPO HASTA DE \$8'000.000

para financiarla.



celebra
acciones



Llévate **un casco** por tu compra* (hasta agotar existencias.)



Consulta tu cupo en nuestros comercios aliados y paga por medio de tu factura de gas.

Publicidad a cargo de Vanti S.A. ESP, Gas Natural Cundiboyacense S.A. ESP, Gas Natural del Oriente S.A. ESP y Gasnacer S.A. ESP. *Aplica solo para compras en aliados de motos, se entregarán 200 cascos. Conoce T&C de la campaña ingresando a <https://vantilisto.com/motos/>. Aplica únicamente para las categorías de productos señaladas en la política de financiación; consúltala en: vantilisto.com/politicasdefinanciacion Vanti Listo es un producto de las empresas Grupo Vanti. Promoción válida hasta el 31 de marzo de 2023 o hasta agotar existencias.

Información de interés: A partir del 1 de septiembre ten en cuenta el nuevo esquema de marcación desde teléfonos móviles o fijos



Línea de WhatsApp
(315) 4 164 164

Línea de Atención al Cliente

Bogotá: (601) 3 078 121 • Bucaramanga: (607) 6 854 755

Municipios: 01 8000 942 794

Lunes a viernes
7 a.m. a 6 p.m.
Sábado
7 a.m. a 1 p.m.



Línea de Atención de Emergencias
01 8000 919 052

24 horas Móvil y fijo

164



Consulta nuestros puntos de atención presencial en www.grupovanti.com



Síguenos como @grupovanti

