



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015393492

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	JUAN JOSE RAMIREZ BELTRAN	FECHA VISITA	11/12/2023				
NIT / C.C CLIENTE	1015393492	FECHA INFORME	14/12/2023				
DIRECCIÓN	SECTOR CERCA DE PIEDRA #VEREDA FONQUETA UNIDAD 17 MEDIANERA CONDOMINIO SENDEROS DE DI' MORA PH	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Rural	EDAD (AÑOS)	1 años				
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO					
CIUDAD	VEREDA FONQUETÁ	OCCUPANTE	Propietario				
DEPARTAMENTO	Chia	TIPO DE INMUEBLE	Casa				
PROPOSITO	Cundinamarca	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	Modelo 8-14						
VALUADOR	valor comercial						
IDENTIFICACIÓN	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ						
	1024479541						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	JUAN JOSE RAMIREZ BELTRAN	M. INMOB.	N°				
NUM. ESCRITURA	241 Escritura De Propiedad	CASA 17	50N-20910832				
ESCRITURA	#NOTARIA	NRO. GARAJE	MATRICULA				
CIUDAD	PRIMERA	L # 17	50N-20910832				
ESCRITURA	DEPTO	Comun exclusivo # 17	Comun exclusivo # 17				
CEDULA CATASTRAL	Sin información						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	2015000388 del 30/12/2015						
NOMBRE DEL CO-NUNTO/EDIFICIO	SENDEROS DI'MORA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	5%						

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es la casa N° 17 del conjunto Senderos Di'mora en la vereda fonquetá a una cuadra de la variante Chia- Cota en el sector Cerca Piedra. El inmueble cuenta con contador de gas instalado y funcionando, los contadores de energía y Acueducto aún están en proceso de instalación (se adjunta carta de compromiso de instalación para mayo 2024). El inmueble actualmente está ocupado por los propietarios y cuenta con los servicios de acueducto y energía proporcionados por la constructora.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 623,129,593

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 623,129,593

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 20 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2427 del 31 de octubre del 2022, notaría 32 de Bogota D.C.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 017 del 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	142.6	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA_APTO	M2	116.31	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA_GARAJE 17	M2	10.80			
AREA LIBRE COMUN_GARAJE	M2	10.36			
AREA LIBRE COMUN_PATIO	M2	27.14			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	115	AREA PRIVADA VALORADA	M2	116.31
AREA LIBRE MEDIDA	M2	21.6	AREA LIBRE PRIVADA_GARAJE 17	M2	10.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR CERCA DE PIEDRA #VEREDA FONQUETA UNIDAD 17 MEDIANERA CONDOMINIO SENDEROS DE DI' MORA PH | VEREDA FONQUETÁ | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2427, fecha: 31/10/2022, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Mixta	
Demanda / interés	Media	
Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	No hay
Sardineles	No hay
Vias Pavimentadas	Bueno
Transporte Público	Bueno

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

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 útil	100 años
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 17	116.31	M2	\$5,099,558.00	95.19%	\$593,129,590.98
Area Privada	garaje # 17	10.80	M2	\$2,777,778.00	4.81%	\$30,000,002.40
TOTALES					100%	\$623,129,593

Valor en letras Seiscientos veintitrés millones ciento veintinueve mil quinientos noventa y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$623,129,593

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Según documentos suministrados, el inmueble no presenta limitaciones de dominio.

Garaje: El inmueble cuenta con 1 garaje común exclusivo asignado por escritura, y 1 garaje privado, bajo la misma matrícula inmobiliaria 50N-20910832 de la casa, para un total de dos garajes.

Entorno: El conjunto se encuentra en corredor vial suburbano, el cual le permite acceso por vía principal, transporte intermunicipal, zona industrial, comercial, y educativa cercana.

Propiedad horizontal: Escritura: 2427, Fecha escritura: 31/10/2022, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 200000, Total unidades: 1 UND / PH: 20 UNDS, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si

Acabados: PISOS: Laminados y baldosa-TECHOS: drywall-MUROS: estuco y pintura-ESCALERAS: madera y metal-

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 valuadora 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	CONJUNTO DIMORA	3	\$650,000,000	1	\$650,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$5,081,967.21	6016025555
2	CONJUNTO DIMORA	3	\$625,000,000	1	\$625,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$4,877,049.18	3246242050-C ONSTRUCTO RA
3	CHIA CERC ADE PIEDRA	2	\$695,000,000	1	\$695,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$5,195,312.50	300 7367810
4	CHIA LA BALSA	2	\$890,000,000	1	\$890,000,000	1	\$30,000,000		\$	\$5,243,902.44	313 8813868
Del inmueble		3		.	.	2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	146	122	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,081,967.21
2	1	146	122	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,877,049.18
3		128	128	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,195,312.50
4		164	164	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,243,902.44
1 años										
								PROMEDIO	\$5,099,557.83	
								DESV. STANDAR	\$163,119.44	
								COEF. VARIACION	3.20%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,262,677.27	TOTAL	\$612,101,993.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,936,438.40	TOTAL	\$574,157,149.74
VALOR TOTAL	\$593,129,590.98			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincarajz.com.co/immueble/casa-campesina-en-venta/cr-arboleda-de-chia/chia/8184937>

3-<https://fincarajz.com.co/immueble/casa-en-venta/fonqueira/chia/7926647>

4-https://www.metrocuadrado.com/immueble/venta-casa-cha-los-cedros-3-habitaciones-3-banos-3-garajes/2671-M4601660?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasas%2Fventa%2Fchia%2Fusadas%2F&src_env=prod

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SECTOR CERCA DE PIEDRA #VEREDA FONQUETA UNIDAD
17 MEDIANERA CONDOMINIO SENDEROS DE DI' MORA PH |
VEREDA FONQUETÁ | Chia | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.850219

Longitud: -74.076598

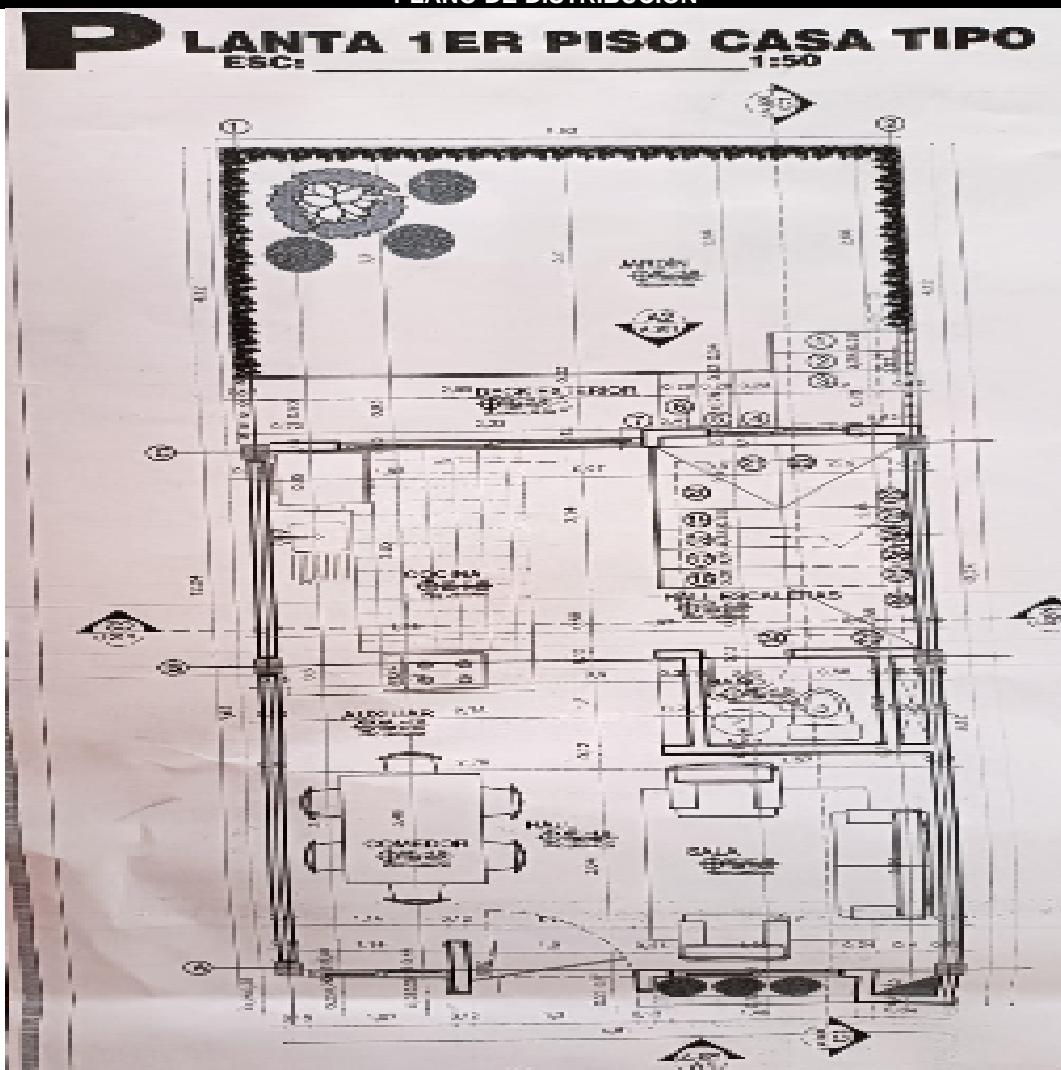
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 0.7884''

Longitud: 74° 4' 35.7528''

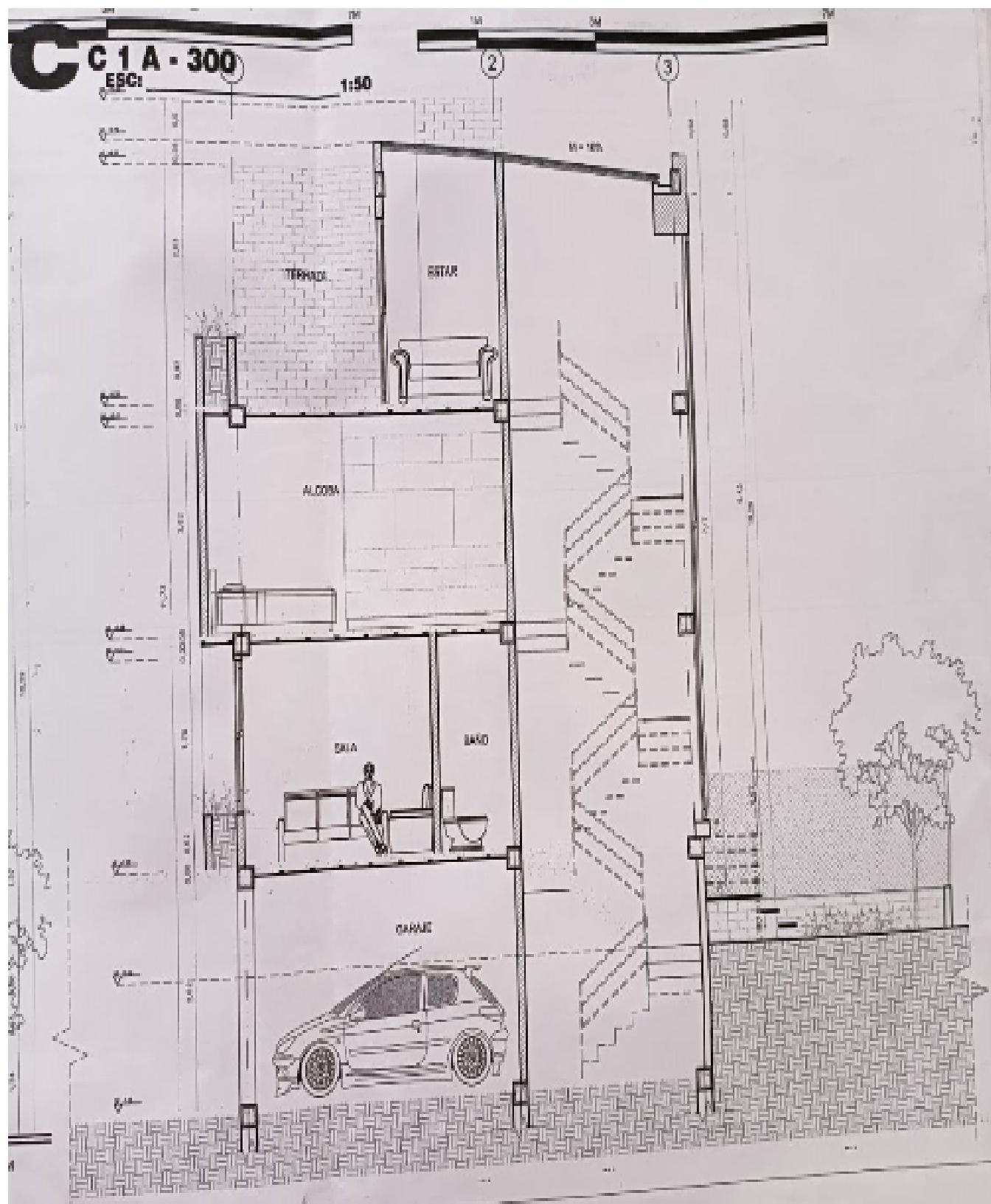


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FACHADA POSTERIOR CASA TIPO
CORTE LONGITUDINAL CASA TIPO-ESQUINERA
CORTE TRANSVERSAL CASA TIPO

IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCION:

VEREDA CERCA DE PIEDRA, LOTES 1 Y LA AURORA

MATRICULA INMOBILIARIA:

50N-20545291 / 50N-132331

NUMERO CATASTRAL:

00-00-0008-0773-000 / 00-00-0008-0882-000

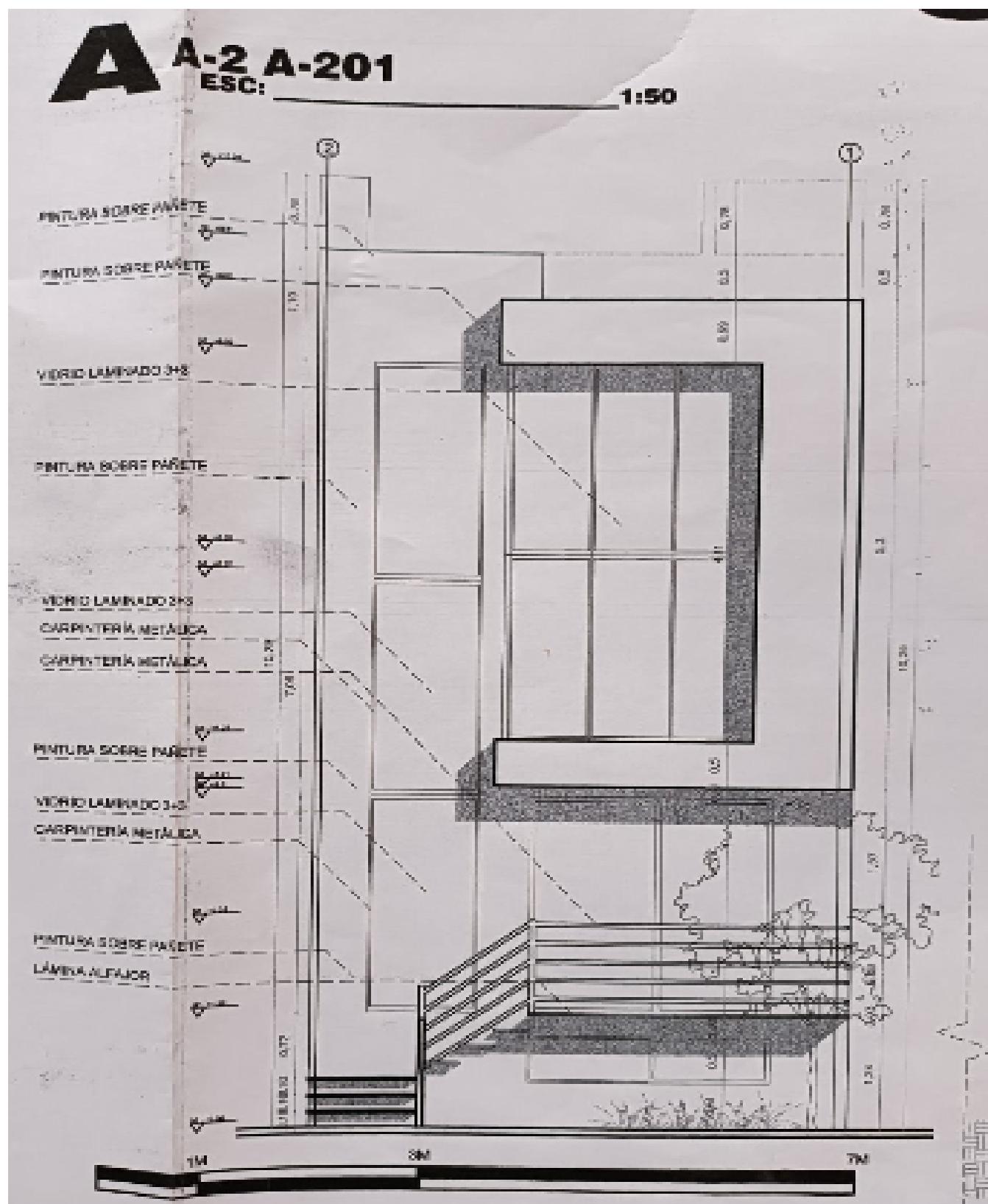
ZONA POT:

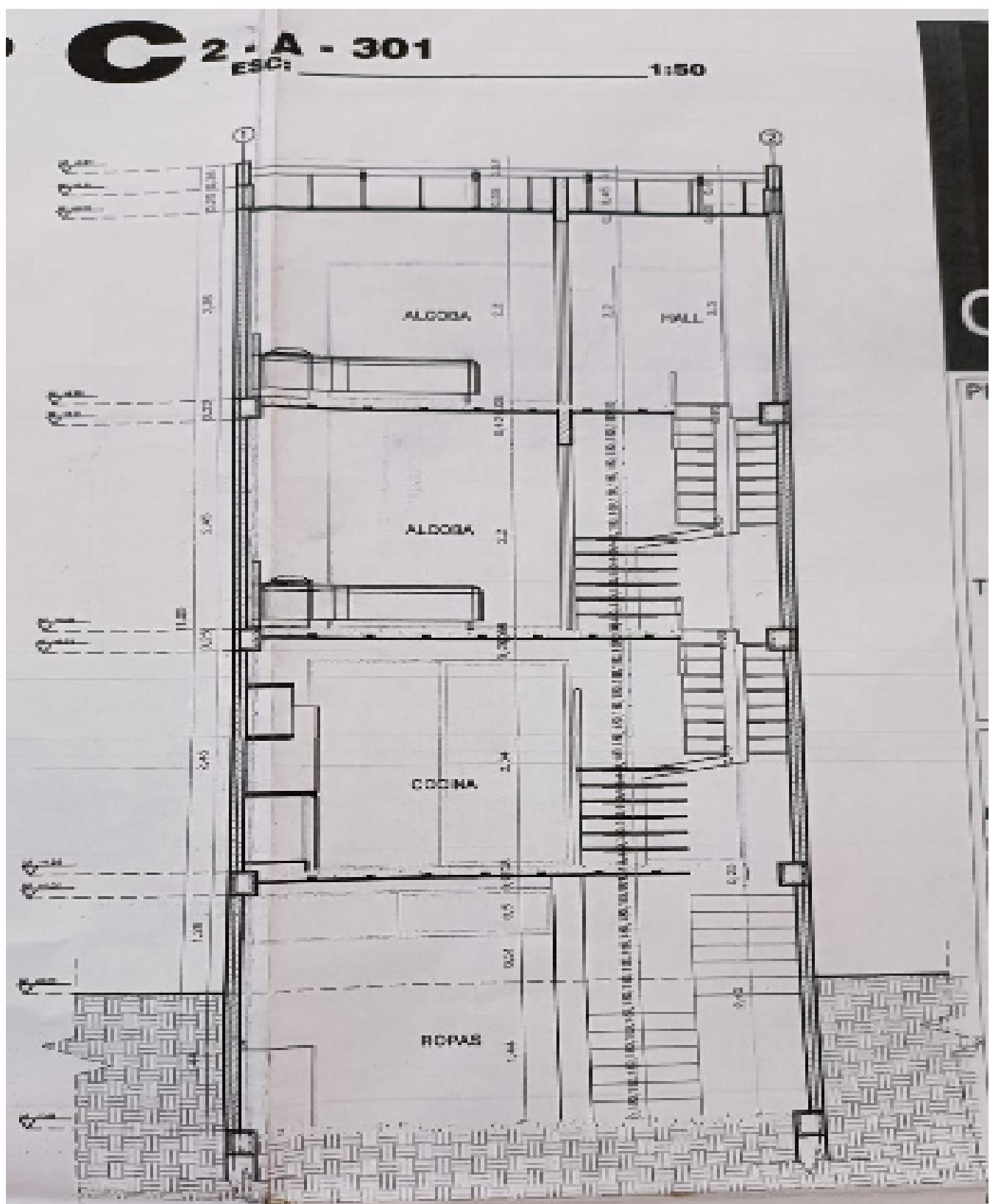
ZONA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO

CUALQUIER MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN QUE SE REALICE AL
PLANO Y A LAS OBRAS SERÁ RESPONSABILIDAD DE LOS
PROPIETARIOS, EXONERANDO AL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL
ESTE

A A-2 A-201
ESC: _____

-1-
1.80

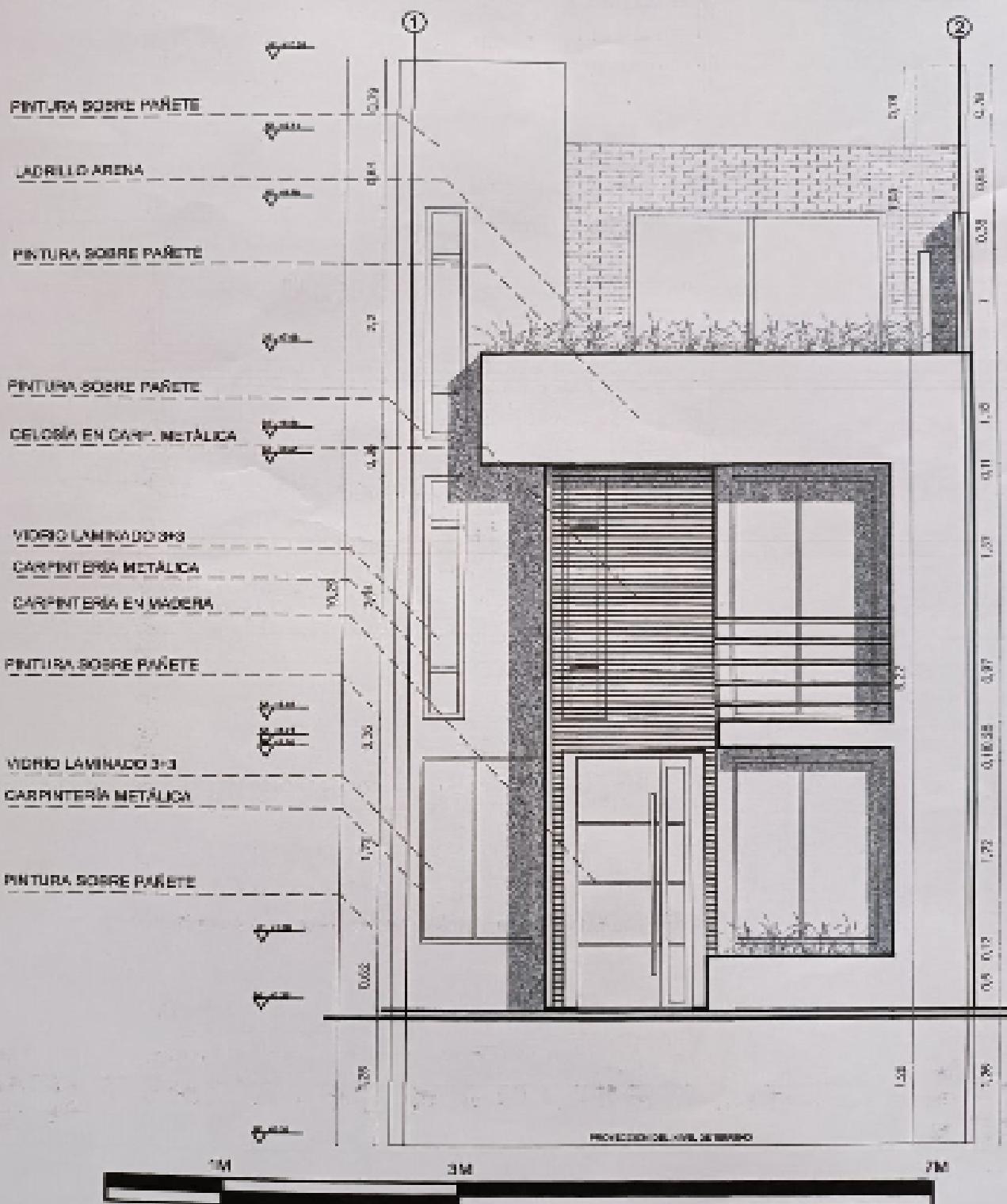




A A-1 A-200

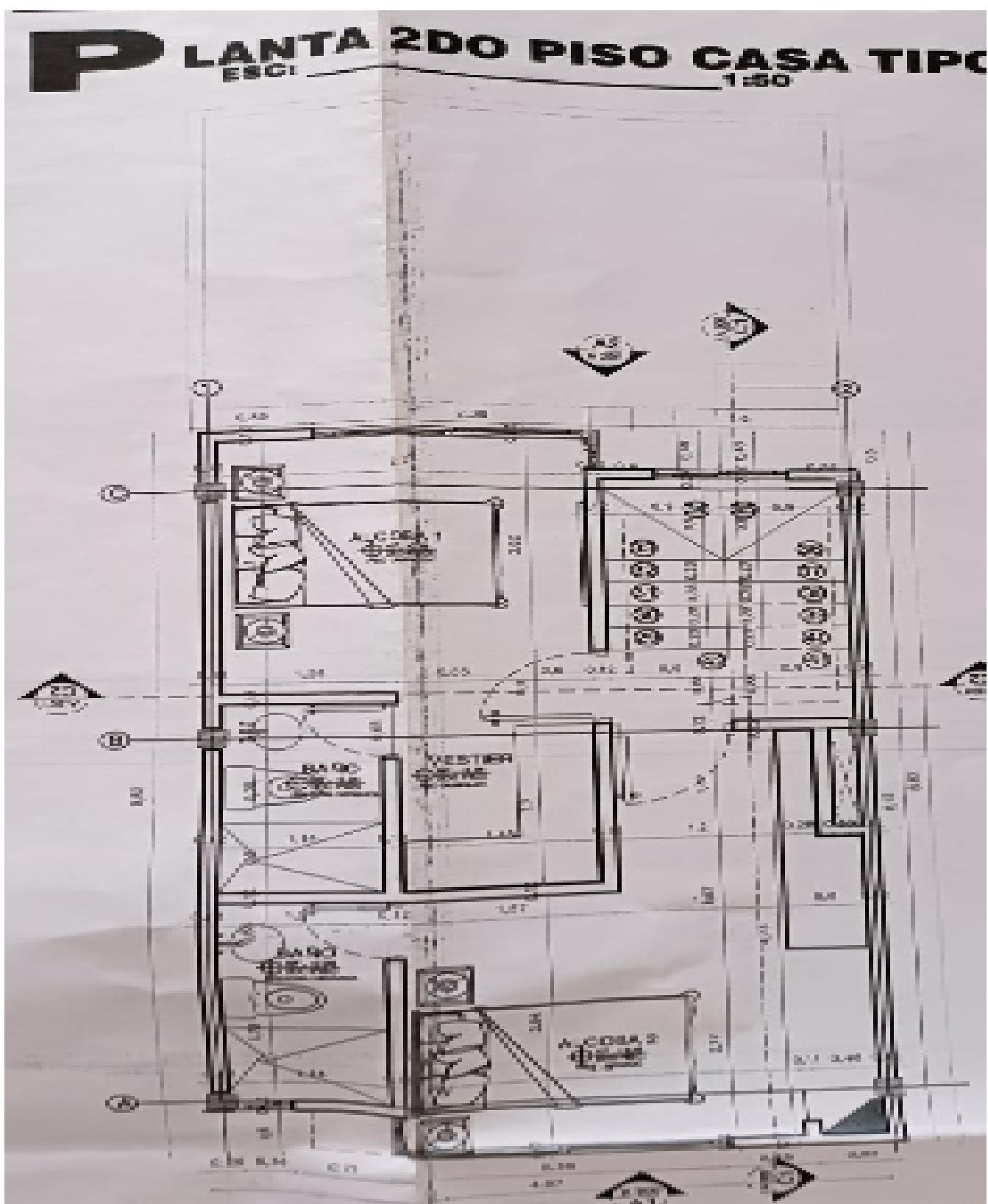
ESC:

1:50



PROYECCIÓN DEL NIVEL DE SUEÑO

Plano



OTROS ANEXOS

carta compromiso



Chía, 16 de marzo de 2023

Señores:
CAJA HONOR:
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

**ASUNTO: CARTA DE COMPROMISO INSTALACION DE MEDIDORES PÚBLICOS
PROYECTO SENDEROS DI MORA**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto P.A. SENDEROS DI MORA contrato N° 298621 de FIDUPOPULAR, se encuentra en trámite de instalación de los siguientes servicios públicos: Acueducto y Energía, los cuales se encontrarán debidamente instalados a más tardar el 20 de mayo de 2023, fecha que tal como se manifiesta en la promesa de compraventa podrán anticiparse o demorarse, ya que dependemos de un tercero (Emsenerhia – Codensa) para instalación de medidores. El servicio de gas ya se encuentra instalado en el proyecto.

El proyecto contara con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitabilidad de las unidades de vivienda, mientras las dos empresas instalan los medidores; vale la pena informar que el proyecto está aprobado por las respectivas empresas de función público.

Cordialmente,

RAÚL GÓMEZ GÓMEZ
Fideicomitente Gerente del Proyecto
P.A. SENDEROS DI MORA
FIDUPOPULAR

Tel. 3115407252- 3212664328 Dirección: Vereda cerca de piedra sector la ruana predio la aurora y lote 1
Chía - Cundinamarca - Colombia
www.Constructoragm.co

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



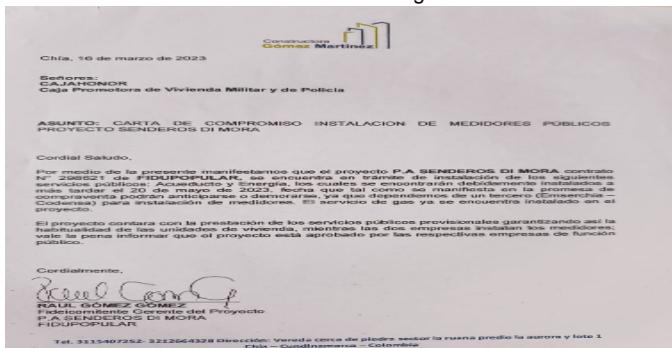
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



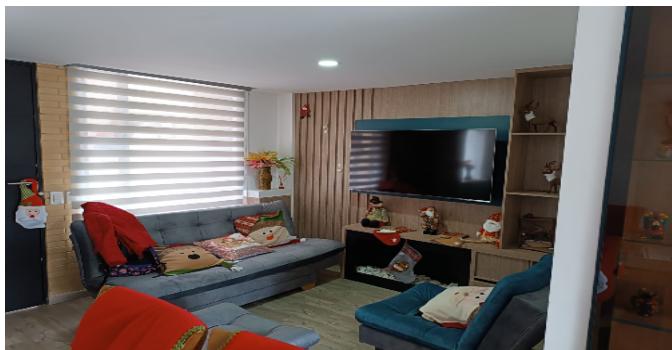
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Privado Hab 3



Closet 3



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1015393492



PIN de Validación: b7d00b41



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bta 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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: b7d00b41

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: b7d00b41

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: b7d00b41

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 de procesos disciplinarios 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 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: b7d00b41



PIN DE VALIDACIÓN

b7d00b41

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Bogotá, D.C. 2023-04-25

Nombre Proyecto LA AURORA

No. Factibilidad 1500000985

No. Caso 1500217186 2023-04-25

Referencia **Diseño Aprobado**

Le informamos que, de acuerdo a la revisión efectuada a los documentos asociados al proyecto de la referencia, su diseño ha sido **APROBADO** con una vigencia establecida en el plano.

A partir de este momento, usted cuenta con asesoría especializada durante la etapa constructiva de su proyecto. Solicítela a través de servicioalcliente.empresarial@enel.com, como **Visita de Control de Obra**.

Una vez las obras estén construidas conforme al diseño **APROBADO** y las normas de construcción pertinentes, usted puede iniciar sus trámites para la solicitud de conexión y recibo de obra del servicio de energía, considerando la siguiente información:

- Según lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998, la calidad, integridad y criterios de seguridad del diseño eléctrico son competencia del diseñador.
- El número de cuentas a instalar y la capacidad máxima aprobados por Enel Colombia S.A ESP. deben ser los correspondientes al proyecto **APROBADO**.
- Las obras a ejecutar deberán cumplir con lo establecido en el reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas "RETIE" vigente. La certificación plena, que es requisito para la energización del proyecto, deberá tener como base el diseño **APROBADO** por Enel Colombia S.A. E.S.P.
- En la construcción de las obras eléctricas incluidas en el presente proyecto se debe dar cumplimiento a todas las disposiciones que garanticen la seguridad de las personas; de la vida animal y vegetal; de la preservación del medio ambiente; y de la protección de equipos eléctricos, contempladas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, RETIE y RETILAP vigente.
- El proyecto aprobado cuenta con la firma digital implementada por Enel Colombia para la verificación de autenticidad y seguridad en la información.

Es de resaltar, que la firma digital tiene por objeto facilitar la verificación de la aprobación del diseño al solicitante ó autorizado declarados en el FORMATO SOLICITUD DE REVISIÓN DE PROYECTO DE CONEXIÓN, por lo tanto, su uso adecuado para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad del mismo es de su exclusiva responsabilidad.

"PARA REALIZAR SU SOLICITUD DE CONEXIÓN NO ES NECESARIO PRESENTAR SUS DISEÑOS IMPRESOS, SE DEBE ANEXAR COPIA DE ESTE DOCUMENTO CON LA CUAL SE REALIZARÁ VISITA DE VERIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE OBRA."

Reiteramos nuestro deseo de servirle,

Cordialmente,

Departamento de Conexiones Complejas Colombia
Infraestructura y Redes



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231204921786277075

Nro Matrícula: 50N-20910832

Página 2 TURNO: 2023-630676

Impreso el 4 de Diciembre de 2023 a las 05:41:22 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

A: CABALLERO HERRERA HERNAN

CC# 19263520

A: FERNANDEZ CONTRERAS JOSE RAIMUNDO

CC# 4144854

A: GOMEZ ARGINIEGAS INGRID

CC# 52265324

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-09-2021 Radicación: 2021-65052

Doc: ESCRITURA 1642 del 27-05-2021 NOTARIA 16 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA POPULAR SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO SENDEROS DE DIMORA

X NIT.830.053.691-8

A: MC ASSETS S.A.S

NIT# 9013816936

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-81612

Doc: ESCRITURA 2427 del 31-10-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SENDEROS DE DI'MORA P.H.

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

A: FIDUCIARIA POPULAR S.A. VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO SENDEROS DE DIMORA

X NIT 830053691-8

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-81613

Doc: ESCRITURA 2624 del 23-11-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP 2427 DE 31-10-2022 NOT 32 BTA EN EL SENTIDO DE DECLARAR AREA RESERVA VIAL Y AREA NETA Y HACER REFERENCIA AL TERMINO RESERVA VIAL

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

A: FIDUCIARIA POPULAR S.A. VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO SENDEROS DE DIMORA

NIT 830053691-8

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-22282

Doc: ESCRITURA 241 del 14-03-2023 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: CABALLERO HERRERA HERNAN

CC# 19263520

DE: FERNANDEZ CONTRERAS JOSE RAIMUNDO

CC# 4144854

DE: GOMEZ ARGINIEGAS INGRID

CC# 52265324

A: CONSTRUCTORA GOMEZ MARTINEZ S.A.S.

NIT# 900451205



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231204921786277075

Nro Matrícula: 50N-20910832

Página 3 TURNO: 2023-630676

Impreso el 4 de Diciembre de 2023 a las 05:41:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-22282

Doc: ESCRITURA 241 del 14-03-2023 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$382,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FIDUCIARIA POPULAR S.A. VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO SENDEROS DE DIMORA

NIT.8300536918

A: PLAZAS BAQUERO SANDRA MILENA

CC# 1016004009 X

A: RAMIREZ BELTRAN JUAN JOSE

CC# 1015393492 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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: Realtech

TURNO: 2023-630676 FECHA: 04-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADORA PRINCIPAL

