



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-83252575

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS IVAN TAVERA TRUJILLO
NIT / C.C CLIENTE	83252575
DIRECCIÓN	CALLE 29 #2-100 MUNICIPIO DE CHIA APARTAMENTO 303-TORRE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LAS FLORES PH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	NUEVO MILENIO
CIUDAD	Chia
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/01/2024
FECHA INFORME	31/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE DE LAS FLORES MANZANA J				
NUM. ESCRITURA	2629	#NOTARIA	16	FECHA	15/06/2023
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N° 2023041				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PARQUE LAS FLORES				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2	3936.1
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.253300%				

M. INMOB.	N°
50N-20924356	APARTAMENTO 303-TORRE 9

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo es un apartamento ubicado en la CALLE 29 # 2-100 TORRE 9 APTO 303 en el conjunto residencial PARQUE LAS FLORES, en el municipio de Chía, Cundinamarca. El inmueble cuenta con los contadores de agua y gas natural instalados y funcionales, en el momento de la visita presenta el servicio de energía eléctrica pero sin el contador instalado aún. SE ANEXA carta de compromiso del constructor para la instalación. Avalúo actualizado el 15 de febrero de 2024.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	
Comedor	Sin acabado	
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	
Techo	Sin acabado	
Muro	Sin acabado	
Carpintería	Sin acabado	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 194,966,656

VALOR ASEGURABLE \$ COP 194,966,656

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. SE ANEXA carta de compromiso del constructor para la instalación. Guía vivienda modelo 14-8 ART. 6.1.4. Políticas internas para la aceptación de inmuebles— guion 8; y 6.2. Criterios Generales guion 3. Avalúo actualizado el 15 de febrero de 2024.

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 Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:: ESCRITURA 2629 del 15-06-2023 NOTARIA DIECISÉIS de BOGOTÁ D. C.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 17 del 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.95	AREA	M2	s/l
AREA PRIVADA	M2	43.19	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	s/l
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43	AREA PRIVADA VALORADA	M2	43.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 29 #2-100 MUNICIPIO DE CHIA APARTAMENTO 303-TORRE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LAS FLORES PH | NUEVO MILENIO | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2629, fecha: 15/06/2023, Notaría: 16 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	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	En obra
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	85%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	SI
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

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, 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.

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 303-TORRE 9	43.19	M2	\$4,514,162.00	100.00%	\$194,966,656.78
TOTALES					100%	\$194,966,656
Valor en letras			Ciento noventa y cuatro millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$194,966,656

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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 alta, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el momento se encuentran construyendo parte del conjunto residencial con más unidades disponibles para venta.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA . información del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El inmueble se encuentra en un conjunto residencial, rodeado de otros conjuntos de las mismas características, parques recreativos, comercio al detal, centros educativos, a pocas cuadras se encuentra la variante Chía— Cajicá que permite fácil acceso a centros comerciales, clínicas, comercio y transporte intermunicipal.

Propiedad horizontal: Escritura: 2629, Fecha escritura: 15/06/2023, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 170000, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 para zona social

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, 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Notas: El baño privado solo tiene el espacio disponible en obra gris, sin ningún tipo de acabado, lo cual puede ser modificado su uso. El estudio es un espacio disponible que puede variar su uso para otra habitación.

Acabados: La cocina tiene un mesón en acero inoxidable con estufa a gas natural y lavaplatos. El baño social tiene aparatos sanitarios y ducha instalados.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PARQUE LAS FLORES		\$194,900,000	1	\$194,900,000		\$		\$	\$4,512,618.66	310 315 7550
2	PARQUE LAS FLORES		\$195,000,000	1	\$195,000,000		\$		\$	\$4,514,934.01	3204195787
3	PARQUE LAS FLORES		\$195,000,000	1	\$195,000,000		\$		\$	\$4,514,934.01	3008505000
Del inmueble		3		.	.	0		0			

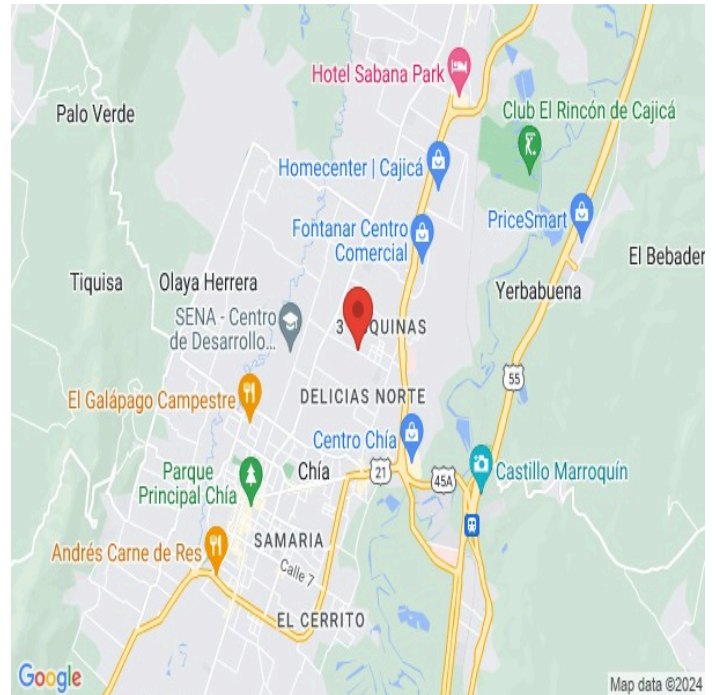
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		47	43.19	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,512,618.66
2		47	43.19	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,514,934.01
3		47	43.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,514,934.01
1 años										
									PROMEDIO	\$4,514,162.23
									DESV. STANDAR	\$1,336.77
									COEF. VARIACION	0.03%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,515,498.99	TOTAL	\$195,024,401.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,512,825.46	TOTAL	\$194,908,931.56
VALOR TOTAL	\$194,966,656.78			

Observaciones:
Enlaces: 1.- https://www.estrenarvivienda.com/parque-de-las-flores/59269 2.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-parque-de-las-flores-i/chia/10494842 3.- https://www.constructoraboliyar.com/proyectos-vivienda/bogota/parque-de-las-flores?gad_source=1&qclid=Cj0KCQIA2eKiBhDcARIsAEGTG42231RDkFN8uWsrzoQY_OVPJRLUb9nz1EvTHh1xzH6TfmqHl0Mo2MaAofdEALw_wcB

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 29 #2-100 MUNICIPIO DE CHIA APARTAMENTO
303-TORRE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LAS
FLORES PH | NUEVO MILENIO | Chia | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.876512

Longitud: -74.044367

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 52' 35.4426''

Longitud: 74° 2' 39.7206''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



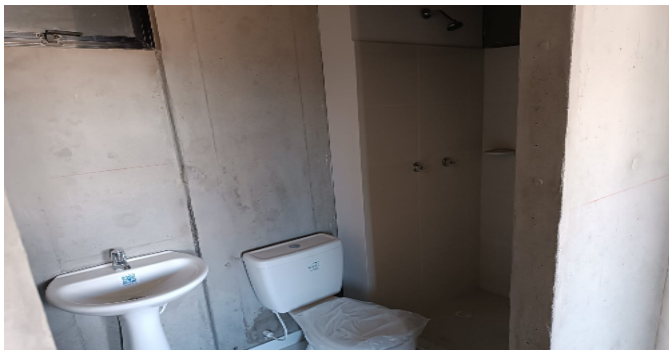
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Garajes para motos-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 --- **Eta**

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 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 avaluador 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 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-83252575



PIN de Validación: ab4c0a88



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ab4c0a88



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: ab4c0a88



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 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ab4c0a88



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: ab4c0a86



PIN DE VALIDACIÓN

ab4c0a86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

[Firma manuscrita]
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-83252575 M.I.: 50N-20924356

Martes, 13 de Febrero de 2024

¡Hola, Jairo Carlos !

Dando respuesta a tu requerimiento referente a la instalación de Contadores de la unidad habitacional Parque de las Flores Mz J Apartamento 303 Torre 9, te informamos que tenemos estimado que dicha instalación quede gestionada en el mes de mayo del 2024 y que dichos contadores estén dispuestos.

Finalmente, te recordamos que puedes seguir en contacto con nosotros a través de nuestros canales principales: Bolívar Contigo, página web, WhatsApp o nuestras líneas telefónicas; donde nuestros asesores estarán dispuestos a atenderte.

Atentamente,

Constructora Bolívar S.A.





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240116391887776812

Nro Matrícula: 50N-20924356

Pagina 1 TURNO: 2024-17618

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 03:42:45 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: 05-07-2023 RADICACIÓN: 2023-39830 CON: ESCRITURA DE: 04-07-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 303-TORRE 9 CON AREA DE A.CONSTRUIDA:47.95 MTS2 A.PRIVADA CONSTRUIDA:43.19 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,253300%
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2629 DE FECHA 15-06-2023 EN NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C.
(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 : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-20899890 QUE FUE ADQUIRIDO ASI: GLOBO DE TERRENO PRODUCTO DEL ENGLOBE DE VARIOS FOLIOS ADQUIRIDOS POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES MANZANA J CHIA ASI: */50N-162963 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE CARMEN MARIA MANCERA DE ANGULO E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON JULIO CESAR ANGULO CUITIVA E.P. 540 DEL 16-04-2012 NOT 1 DE ZIPAQUIRA; ESTA AHABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A HECTOR HERNANDO MANCERA GARZON E.P. 272 DEL 02-07-1977 NOT UNICA DE CHIA. */50N-165077: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE BLANCA EMILCE CASTILLOREYES E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A VICTOR JOSE MERCHAN TORRES E.P. 277 DEL 24-07-1976 NOT DE CHIA. */50N-167655: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE JUAN DE LA CRUZ MONTA/EZ RODRIGUEZ E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A PABLO ENRIQUE MANCERA GARZON, JORGE ENRIQUE MANCERA GARZON, HECTOR HERNANDO MANCERA GARZON, CARMEN MARIA MANCERA DE ANGULO, RAFAEL GUILLERMO MANCERA DE GARZON, ANA BERTILDA MANCERA DE RODRIGUEZ, ANTONIO MARIA MANCERA GARZON, MARIELA MANCERA DE RAMIREZ Y JULIO ALBERTO MANCERA GARZON E.P. 258 DEL 09-02-1994 NOT 24 DE BTA. */50N-170143: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE PABLO ENRIQUE MANCERA GARZON E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JORGE ENRIQUE MANCERA GARZON E.P. 7 DEL 14-01-1988 NOT UNICA DE CHIA. */50N-179713: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE JOSE HOMERO PULIDO Y MARIA AURORA APONTE DE PULIDO E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A PABLO ENRIQUE MANCERA GARZON E.P. 6 DEL 14-01-1988 NOT UNICA DE CHIA. */50N-289923: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE BLANCA EMILCE CASTILLO REYES E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JULIO ALBERTO MANCERA GARZON E.P. 103 DEL 05-04-1975 NOT UNICA DE CHIA. */50N-371062: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE JOSE HOMERO PULIDO Y MARIA AURORA APONTE DE PULIDO E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTE INMUEBLE FUE PRODUCTO DE ENGLOBE, EL CUAL SE ADQUIRIO POR LOS ANTERIORES ASI: POR COMPRAVENTA A MANCERA DE ANGULO CARMEN MARIA E.P. 383 DEL 03-10-1976 NOT DE CHIA; ESTA A SU VEZ ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRAVENTA A MANCERA GARZON JULIO ALBERTO E.P. 297 DEL 30-09-1973 NOT 1 DE CHIA. REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-176547; OTRA PARTE LA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A MANCERA GARZON RAFAEL GUILLERMO E.P. 104 DEL 05-04-1976 NOT 1 DE CHIA; Y MANCERA GARZON RAFAEL GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A MANCERA GARZON JULIO ROBERTO E.P. 296 DEL 30-09-1973 NOT DE CHIA. REGSITRADA EN EL FOLIO 50N-172917. */50N- 1072697: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIOEN FIDUCIA MERCANTIL DE JOSE HOMERO PULIDO E.P. 681 DEL 22/03/2019 NOT 72 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A BLANCA EMILSE CASTILLO REYES E.P. 821 DEL 03-11-1985 NOT DE CHIA. */50N-1072720: 1072697: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE JOSE HOMERO PULIDO E.P. 681 DEL 22-03-2019 NOT 72 DE BTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240116391887776812

Nro Matrícula: 50N-20924356

Pagina 2 TURNO: 2024-17618

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 03:42:45 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

BLANCA EMILSE CASTILLO REYES E.P. 821 DEL 03-11-1985 NOT DE CHIA. */50N-20698589: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUE DE LAS FLORES E.P. 1222 DEL 15-05-2020 NOT 72 DE BTA; ESTE LOTE ES PRODUCTO DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 50N-147441 ADQUIRIDO POR LA ANTERIOR ASI: ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO COLOMBIAN FLOWERS, E.P. 255 DEL 30-01-2012 NOT 53 DE BTA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE MAURICIO ISMAEL ARENAS ALVAREZ, CAMILO RICAURTE LINARES, FERNANDO RAFAEL ARENAS ALVAREZ Y C.I. AGRICOLA EL REDIL LTDA E.P. 379 DEL 28-01-2011 NOT 53 DE BTA; ESTOS ADQUIRIERON ASI: CAMILO RICAURTE LINARES Y C.I., AGRICOLA EL REDIL LTDA, POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% A JULIA ESTHER DE LA HOZ TOBON E.P. 6183 DEL 26-09-2005 NOT 20 DE BTA; AGRICOLA EL REDIL TAMBIEN UNA PARTE DEL 12.5% POR COMPRAVENTA A CAMILO RICAURTE LINARES, DANIEL HUMBERTO RICAURTE LINARES, BEATRIZ ALICIA LINARES DE RICAURTE, MARIA FERNANDA RICAURTE LINARES, PATRICIA RICAURTE LINARES, CARMEN BEATRIZ RICAURTE DE ABUSAID Y MARIA ISABEL RICAURTE DE VILLALBA E.P. 1593 DEL 10-05-2002 NOT 30 DE BTA.**WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 29 #2-100 MUNICIPIO DE CHIA APARTAMENTO 303-TORRE 9 "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LAS FLORES PROPIEDAD HORIZONTAL"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20924151

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-05-2022 Radicación: 2022-31560

Doc: ESCRITURA 1264 del 18-03-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS 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 DAVIVIENDA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PARQUE DE LAS FLOREZ MANZANA J

X 8300537006

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2023 Radicación: 2023-39830

Doc: ESCRITURA 2629 del 15-06-2023 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "PARQUE DE LAS FLORES".

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE DE LAS FLORES MANZANA J

X NIT.8300537006



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240116391887776812

Nro Matrícula: 50N-20924356

Pagina 3 TURNO: 2024-17618

Impreso el 16 de Enero de 2024 a las 03:42:45 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

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: 2024-17618

FECHA: 16-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública