



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032421159

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

| | | | |
|-------------------|---|--|--|
| CLIENTE | JEFERSSON CAJAMARCA VALBUENA | | |
| NIT / C.C CLIENTE | 1032421159 | | |
| DIRECCIÓN | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T 3 CLT: CALLE 5 #9-12 APARTAMENTO 110 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL | | |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 | | |
| BARRIO | Serrazuelita | | |
| CIUDAD | Mosquera | | |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 | | |

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 27/05/2024 |
| FECHA INFORME | 30/05/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 11 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | LOZANO MOLINA IVONNE LORENA / ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---------------|------------------|--|--|
| NUM. ESCRITURA | 12254 Escritura de Propiedad | #NOTARIA | SETENTA Y DOS | FECHA 19/12/2013 | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca | | |
| CEDULA CATASTRAL | 25473010000000280903900001280 | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I P.H. | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 200000 | VRxM2 3753.05 | | |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 0.32% | | | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-------------|-------------------------|
| 50C-1893067 | Apartamento 110 Torre 3 |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento localizado en el Conjunto Residencial Belverde I, con dirección física: Carrera 10 #5-62 y dirección registrada en el certificado de libertad: Calle 5 #9-12, en Mosquera, Cundinamarca. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|---------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | Si | Acensores | No |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | No |
| Planta Elect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar. Visit. | Si | Gimnasio | Si | Bomba Eyec | Si |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zona Verde | Si | Shut | No | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,528,263

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,528,263

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALÚO ACTUALIZADO EL 20/06/2024 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: K 10 5 62 AP 110 T 3, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice dirección en el certificado de tradición.

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

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL-1018458776



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 | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | UN: 1 / PH: 280 UNDS (Según lo informado en visita) |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7609 del 23-09-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo No. 32 del año 2013 (POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA)

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|--------------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 58.43 | AREA | M2 | 53 |
| AREA PRIVADA | M2 | 53.29 | AVALUO | PESOS | \$22.557.000 |
| Area comun (Patio) | M2 | 1.88 | CATASTRAL 2024 | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 53.29 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 53.29 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T 3 CLT: CALLE 5 #9-12 APARTAMENTO 110 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7609, fecha: 23/09/2013, Notaria: SETENTA Y DOS y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | |
| Escolar | Bueno | 0-100 | |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 | |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | |

Ambientamiento Urbano

| | | | | |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: | | |
| NO | Si | SI | | |
| Impacto Ambiental | | | | |
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 5 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 89 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| 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 | 2013 |

Comentarios de estructura

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 | 53.29 | M2 | \$2,824,700.00 | 100.00% | \$150,528,263.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$150,528,263 |
| Valor en letras | Ciento cincuenta millones quinientos veintiocho mil doscientos sesenta y tres Pesos Colombianos | | | | | |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| TOTAL COMERCIAL | \$150,528,263 |
| OFERTA Y DEMANDA | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

En el sector se observan conjuntos residenciales con edificios de apartamentos.

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: anotación 003 y 004, del certificado de tradición suministrado, indican una constitución patrimonio de familia y una hipoteca abierta sin límite de cuantía, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Información dada en visita.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 7609, Fecha escritura: 23/09/2013, Notaría escritura: SETENTA Y DOS, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$200.000, Total unidades: UN: 1 / PH: 280 UNDS (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 | Belverde 1 | 1 | \$153,000,000 | 0.97 | \$148,410,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,784,950.27 | 3194015500 |
| 2 | Belverde 1 | 4 | \$162,000,000 | 0.97 | \$157,140,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,948,770.88 | 3203424607 |
| 3 | Belverde 2 | 2 | \$178,000,000 | 0.97 | \$172,660,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,740,634.92 | 3203424607 |
| Del inmueble | | 1 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 11 | 58 | 53.29 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,784,950.27 |
| 2 | 11 | 58 | 53.29 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,948,770.88 |
| 3 | 11 | 68 | 63 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,740,634.92 |
| | 11 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,824,785.36 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$109,636.99 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.88% | |

| | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,934,422.35 | TOTAL | \$156,375,366.97 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,715,148.36 | TOTAL | \$144,690,256.34 |
| VALOR TOTAL | | \$150,528,263.00 | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/belverdeapartamento-en-venta-en-el-trebol-mosquera.f6867117-3379-318d-b341-54a48cac6bfe>

2.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4c54-4176c8cbe89c-8311-518316c7-a722?page=1&pos=3&t_sec=1&t_nr=2&t_pvrid=b5cdab26-a277-4c6b-8a04-3a3770aaeaa

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-mosquera.1318f7a5-37d2-4511-91ba-e2ff151b9a9aa>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T
3____CLT: CALLE 5 #9-12 APARTAMENTO 110 TORRE 3
CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD
HORIZONTAL | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

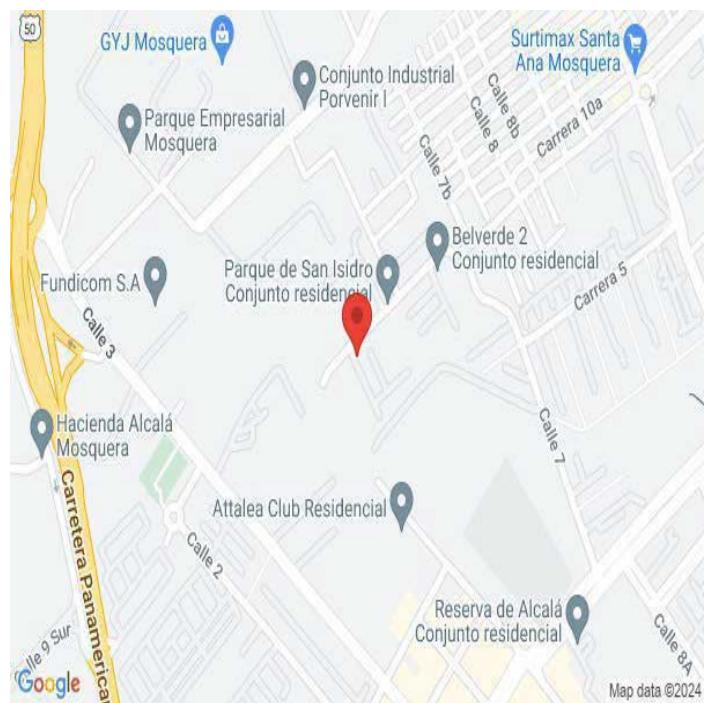
Latitud: 4.710803595635268

Longitud: -74.23234730958939

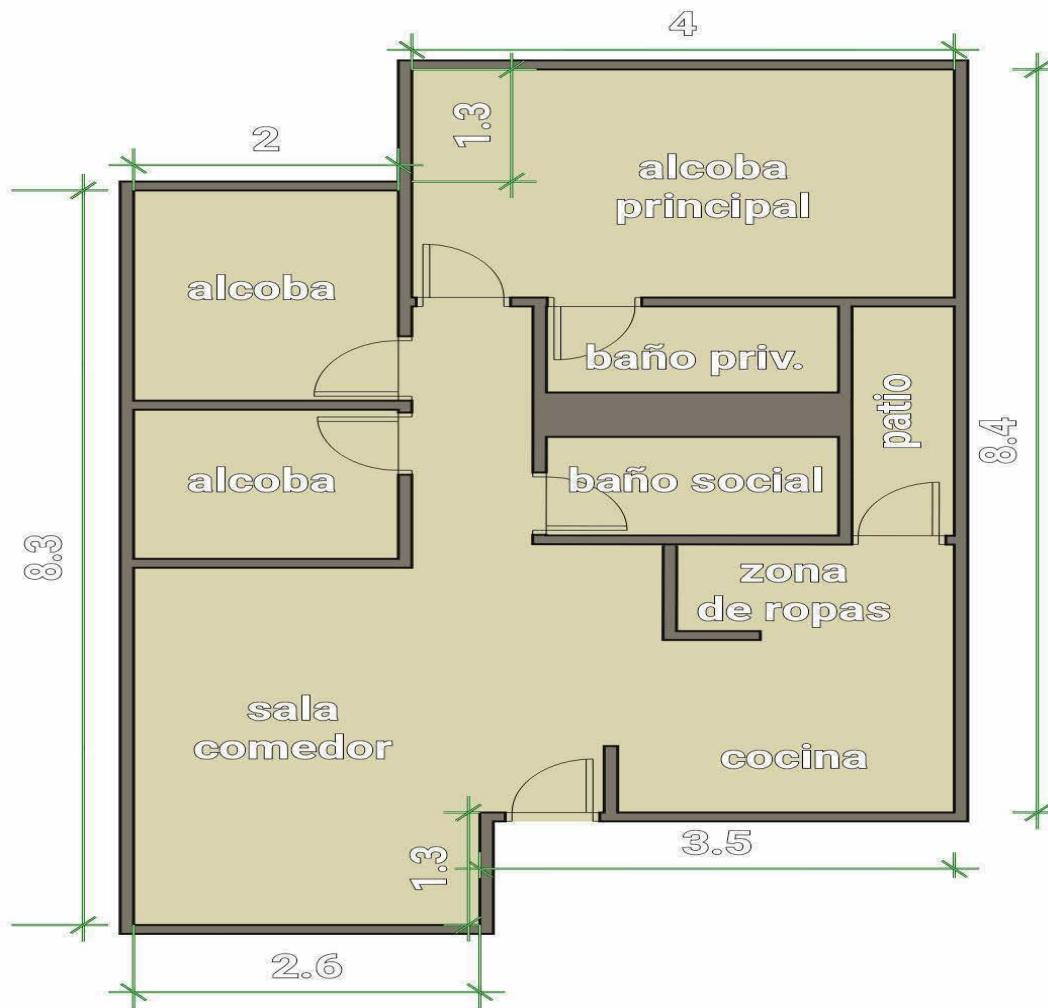
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 38.8944''

Longitude:74° 13' 56.4492''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

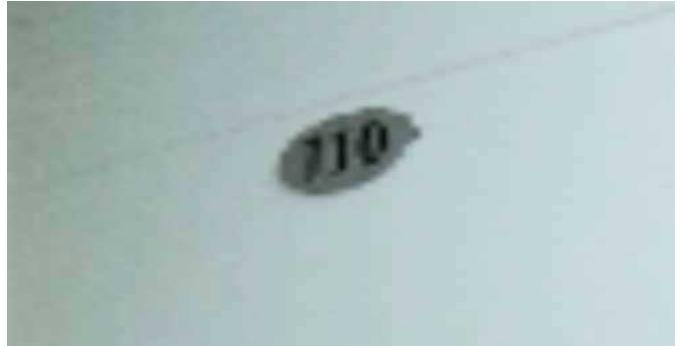


FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

TORRE TRES (3) - APARTAMENTO CIENTO DIEZ (110)

Se encuentra localizado en el Conjunto Residencial Belverde I. Cuenta con un área total construida de cincuenta y ocho metros cuadrados cuarenta y tres decímetros cuadrados ($58.43M^2$), compuesta por un área privada de cincuenta y tres metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados ($53.29M^2$) y un área común de cinco metros cuadrados catorce decímetros cuadrados ($5.14M^2$), que corresponden a muros estructurales de fachada y muros estructurales divisorios y ductos, los cuales no pueden ser modificados ni demolidos dado su carácter común y estructural. Sus

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-1032421159



PIN de Validación: a34c09cd

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a34c09cd

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a34c09cd

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a34c09cd

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a34c09cd

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 veintiuno (21) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a34c09cd



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1032421159 M.I.: 50C-1893067

1040-1361



AMQ2024EE012982

Mosquera, 18 de junio de 2024

Señora
GLADYS ERLENCY MENDOZA SUAREZ
gladyserlency15@gmail.com
Mosquera, Cundinamarca

Asunto: Certificación de nomenclatura

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE MOSQUERA

CUNDINAMARCA,

CERTIFICA:

Que el predio identificado con el código catastral No **0100000000280903900001280**, ubicado en el barrio y/o Urbanización **BELVERDE I** en el Casco Urbano Central, en jurisdicción de este Municipio, en el que figura como titular **IVONNE LORENA LOZANO MOLINA** se le ha asignado la siguiente nomenclatura:

ACTUAL : K 10 No 05 62 Ap 110 T 3
ESTRATO : 3 (III MEDIO-BAJO)

La presente certificación tiene una vigencia de doce (12) meses, a partir de la fecha de expedición para: **TRAMITES ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PUBLICOS Y DEMAS ENTIDADES QUE LO REQUIERAN.**

Nota: El contenido de la presente certificación hace referencia, única y exclusivamente a la nomenclatura y estrato del predio en mención, lo cual NO CONSTITUYE ningún tipo de visto bueno, viabilidad, licencia de construcción, permiso de ventas, ni enajenación de inmuebles y/o venta de lotes para desarrollar futuros proyectos urbanísticos, ni sanea ningún vicio legal de este predio.

Expedida a los diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,

JAIME ALBERTO ESTRADA ARBELAEZ

Director de Gestión Territorial y Vivienda y Secretario (E) de Planeación
Dirección de Gestión Territorial y Vivienda

Proyectó: CARMEN ELISA PIRAMANRIQUE QUIROGA
Revisó: JAIME ALBERTO ESTRADA ARBELAEZ

Anexos:





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240412558792435050

Nro Matrícula: 50C-1893067

Página 2 TURNO: 2024-255239

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 04:14:09 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EL ROSAL - FIDUBOGOTA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$69,626,884

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EL ROSAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT.8300558977

A: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

A: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. 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: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

DE: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

A: FAVOR SUYO Y DE SU ESPOSA (O)COMPA/ERO (A) PERMANENTE Y DE SU (S) HIJO (S) MENOR (ES) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 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: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

DE: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-9150 Fecha: 28-04-2014

TIPO DE PREDIO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-9150.(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-7440 Fecha: 02-04-2014

COMENTARIO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-7440.(ART.59 LEY 1579/2012).



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240412558792435050

Nro Matrícula: 50C-1893067

Página 3 TURNO: 2024-255239

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 04:14:09 PM

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

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-255239 FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

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