



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	25/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 34A SUR 99A 37 CA 153	
Barrio	Galan	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	JENNIFER ALEJANDRA CEPEDA DAZA / CORTES POVEDA JOSE JULIAN	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DUBAN ALEXANDER CETINA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JENNIFER ALEJANDRA CEPEDA DAZA / CORTES POVEDA JOSE JULIAN** ubicado en la CL 34A SUR 99A 37 CA 153 Galan, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$147,944,399.46 pesos m/cte (Ciento cuarenta y siete millones novecientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 153	54.34	M2	\$2,722,569.00	100.00%	\$147,944,399.46
TOTALES					100%	\$147,944,399

Valor en letras

Ciento cuarenta y siete millones novecientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ

RAA Nro: AVAL-1018509913

C.C: 1018509913

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	2,722,569	Valor del avalúo en UVR	411,256.65
Proporcional	0	147,944,399	Valor asegurable	147,944,399
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Favorable**

**Observación
calificación** El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Se liquida áreas privadas y licencia de ampliación, la cual se recomienda sea protocolizada en la próxima escrituración.

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
Entorno: Se trata de un vecindario en su mayoría conformado por conjuntos residenciales, no se presentan problemas de inseguridad ni de orden público en el momento de la visita.
Propiedad horizontal: Escritura: 7399, Fecha escritura: 16/06/2006, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 120000, Total unidades: 440, Nro. Pisos: 0, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, cocina

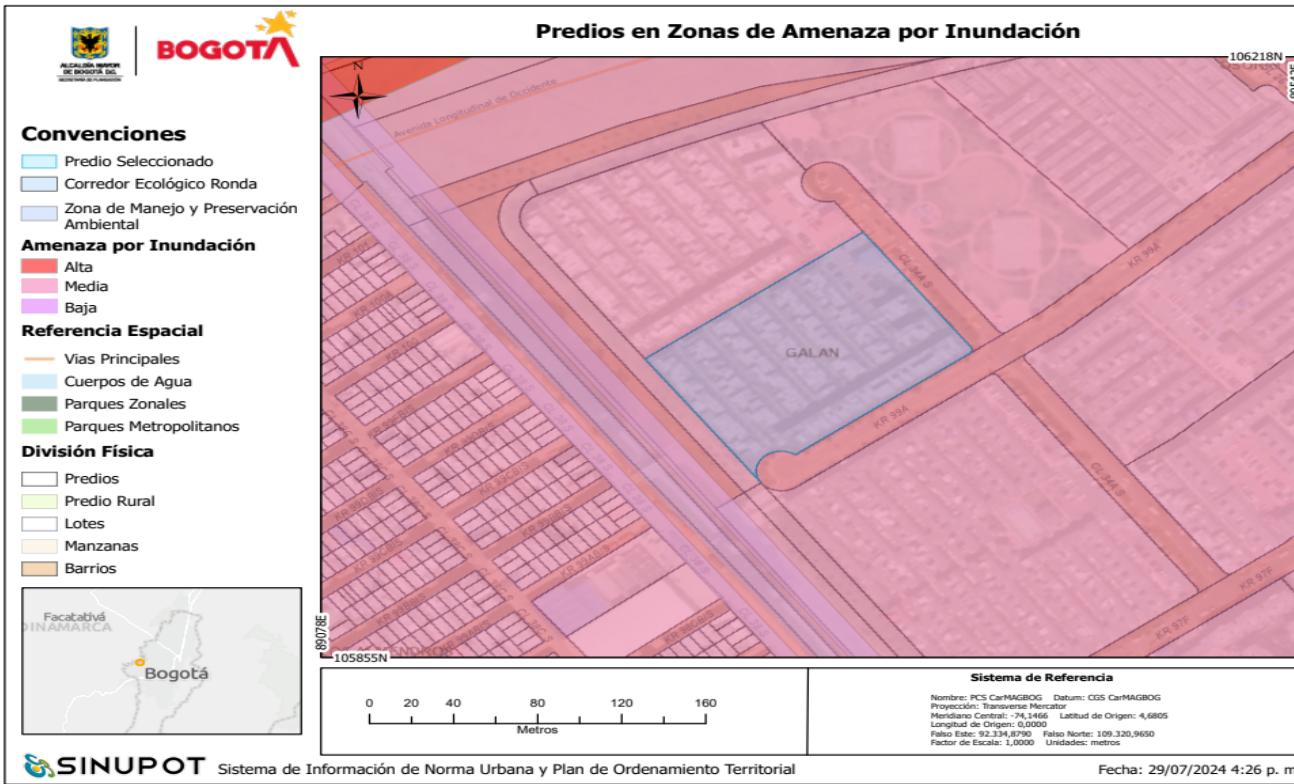
integral, baños enchapados.

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

Código	LRLEAS-12338 97306	Propósito	Leasing	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DUBAN ALEXANDER CETINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1233897306	Teléfono	3236419391
Email	alexcetina709@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JENNIFER ALEJANDRA CEPEDA DAZA / CORTES POVEDA JOSE JULIAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52780583 / 80111614	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 34A SUR 99A 37 CA 153				
Conjunto	CONJ. RES. TIERRA BUENA DEL PORVENIR ET. 2				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Galán	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: la ciudad de Bogotá D.C. en la nomenclatura CL 34 A SUR # 99 A 37 de la localidad de kennedy barrio el Galán al sur occidente de la ciudad.</p> <p>Al inmueble se llega así: tomar calle 26 sur hasta carrera 99 a y calle 34 a sur. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Según RPH	Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.15	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 72.073.000
AREA PRIVADA	M2	39.69			
LICENCIA DE AMPLIACION	M2	14.65			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.09	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.34
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Actualmente, se encuentra en desarrollo algunos proyectos de PH y la ampliación de algunas vías, así como la construcción de nuevos centros de salud y educación.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7399 de fecha 16/06/2006 en la notaría 29 de Bogotá D.C.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021</p>				

Plano Inundación



Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE 2024		FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		No. Referencia 24013609320 401	
				Factura Número: 2024001041836206799	CÓDIGO QR: 
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO					
1. CHIP	AAA0194EUCX	2. DIRECCIÓN	CL 34A SUR 99A 37 CA 153	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050S40469061
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
CC	52780583	JENNIFER ALEJANDRA CEPEDA DAZA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 34A SUR 99A 37 CA 153
CC	85111614	JOSE JULIAN CORTES POVEDA	50.00 %	PROPIETARIO	CL 34A SUR 99A 37 CA 153
11. OTROS					
C. LIQUIDACIÓN FACTURA		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 1	15. % EXENCIÓN 0.00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0.00
12. AVALUO CATASTRAL 72.073.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 5.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 67.000		
D. PAGO CON DESCUENTO					
20. VALOR A PAGAR	VP	26/04/2024	HASTA	14/06/2024	
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		67.000	67.000	
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		7.000	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP		0	0	
60.000			60.000	67.000	
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		7.000	7.000	
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		67.000	74.000	
F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO					
PAGO CON APORTE VOLUNTARIO					

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8725	EscrituraDePropiedad	22/08/2015	38	Bogotá D.C.
5077	EscrituraPH	04/05/2006	29	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40469061	08/07/2024	AAA0194EUCX	0.266	0046277710153	CASA 153 01001

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	terciaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un vecindario en su mayoría conformado por conjuntos residenciales, no se presentan problemas de inseguridad ni de orden público en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	7399		Fecha escritura	16/06/2006	
Notaria escritura	29		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	120000	Total unidades	440	Terraza comunal	No
Ubicación		# Pisos edificio	0	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 7399, Fecha escritura: 16/06/2006, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 120000, Total unidades: 440, Nro. Pisos: 0, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	LC-12-3-0573				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

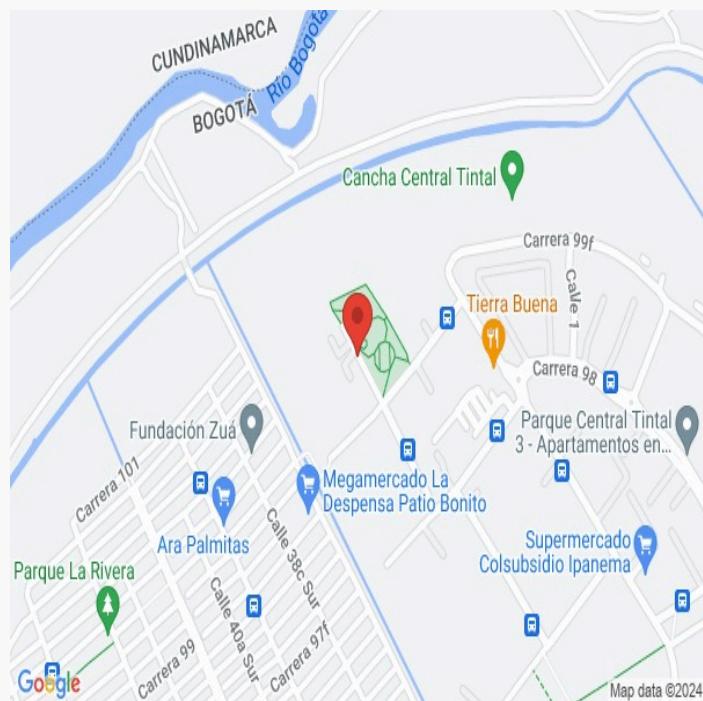
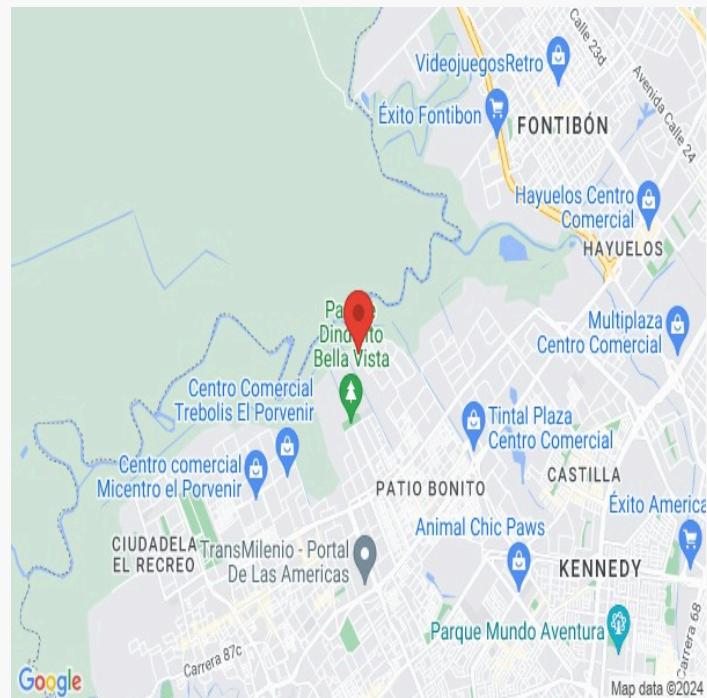
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, cocina integral, baños enchapados.
-------------	--

Dirección: CL 34A SUR 99A 37 CA 153 | Galan | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.651398
GEOGRAFICAS : 4° 39' 5.0328''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.173491
GEOGRAFICAS : 74° 10' 24.567''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Tierra Buena, Bogotá D.C.	3	\$126,600,000	0.97	\$122,802,000	0	\$	0	\$	\$2,790,954.55	3009108323
2	Tierra Buena, Bogotá D.C.	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$	0	\$	\$2,586,666.67	3133581637
3	Tierra Buena, Bogotá D.C.	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$	0	\$	\$2,675,862.07	3115148392
4	Tierra Buena, Bogotá D.C.	3	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$	0	\$	\$2,836,792.45	3103452690
Del inmueble		4				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	44	44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,790,954.55
2	12	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,586,666.67
3	15	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,675,862.07
4	15	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,836,792.45
18 años										
									PROMEDIO	\$2,722,568.94
									DESV. STANDAR	\$113,099.60
									COEF. VARIACION	4.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,835,668.54	TOTAL	\$154,090,228.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,609,469.33	TOTAL	\$141,798,563.50
VALOR TOTAL	\$147,944,399.46			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/10962616>3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-bogot-tierra-buena/6686443>4-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191061360>

Plano

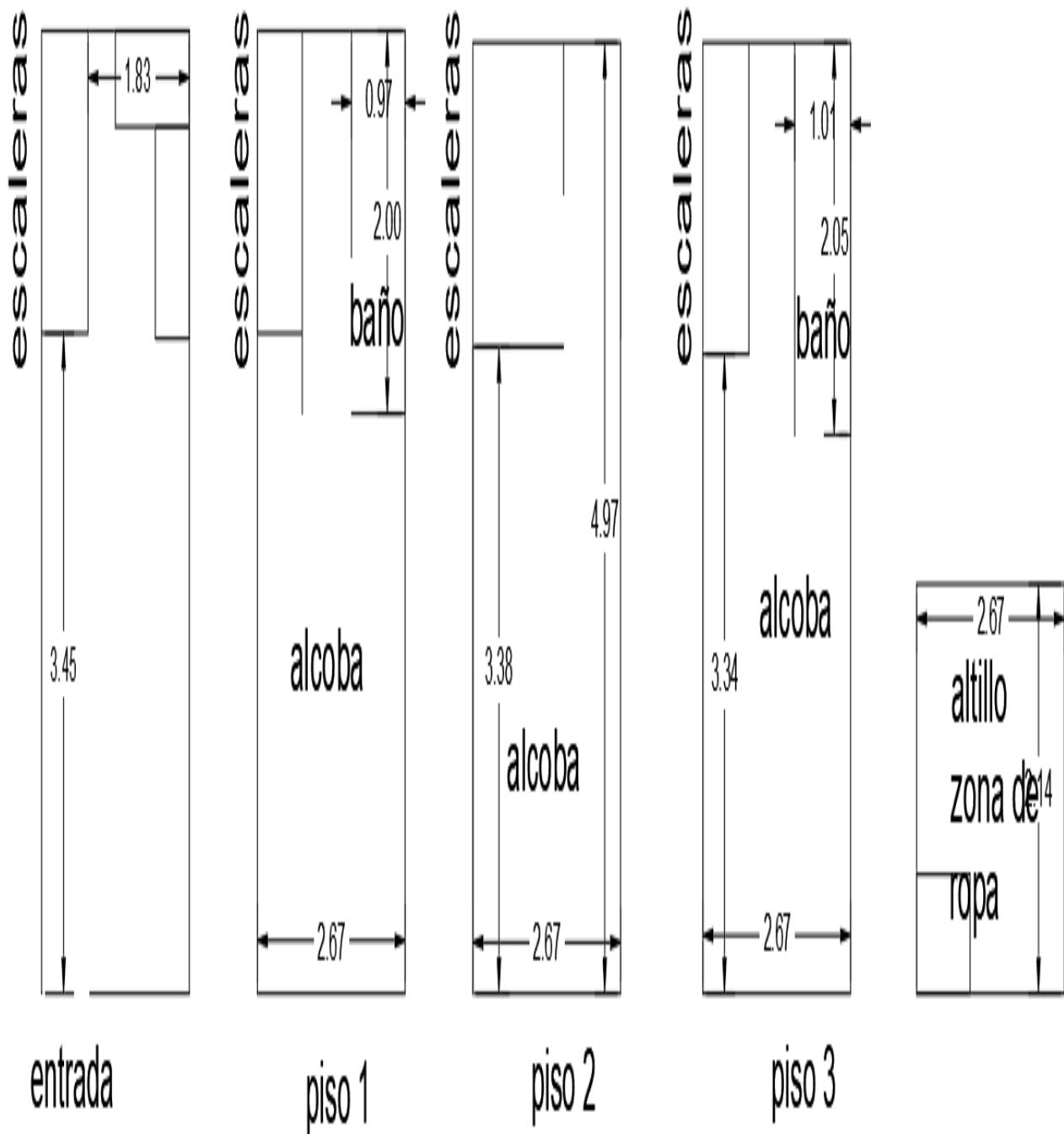


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



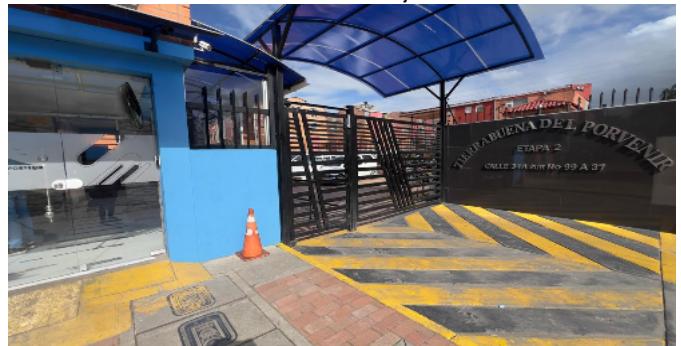
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



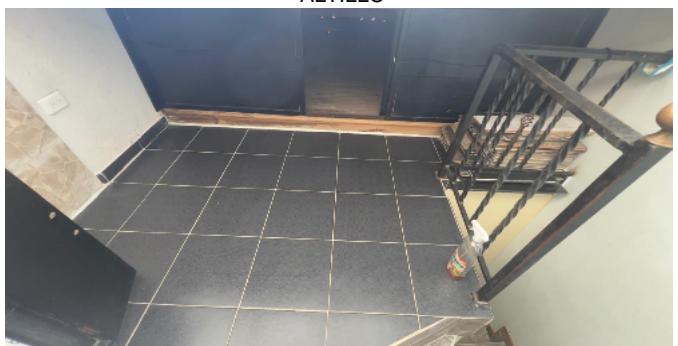
Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



ALTILO



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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1233897306



PIN de Validación: a3e81a28



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018509913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018509913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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
01 Feb 2021

Régimen
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
01 Feb 2021

Régimen
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
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3e81a23



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
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3e81a28



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
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
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: a3e81a28



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



Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRLEAS-1233897306 M.I.: 50S-40469061
01 Feb 2021 | Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromero199@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913

El(la) señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ se encuentra al dia 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: a9e80a29



PIN DE VALIDACIÓN

a9e80a29

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandria Suarez
Firma: Alexandria Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708583597023105

Nro Matrícula: 50S-40469061

Página 2

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 05:06:08 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-89834

Doc: ESCRITURA 12106 del 16-09-2006 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$20,400,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMFACUNDIEL ADQUIRENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN UN TERMINO DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-89834

Doc: ESCRITURA 12106 del 16-09-2006 NOTARIA 29 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: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-89834

Doc: ESCRITURA 12106 del 16-09-2006 NOTARIA 29 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: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-61899

Doc: ESCRITURA 7275 del 03-07-2014 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$10,200,000

Se cancela anotación No: 5

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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708583597023105

Nro Matrícula: 50S-40469061

Página 3

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 05:06:08 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-08-2015 Radicación: 2015-62992

Doc: ESCRITURA 1519 del 30-07-2015 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066 X

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-69875

Doc: ESCRITURA 8725 del 22-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$83,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONTRERAS DIAGAMA LIDA ESMERALDA

CC# 40038066

A: CEPEDA DAZA JENNIFER ALEJANDRA

CC# 52780583 X

A: CORTES POVEDA JOSE JULIAN

CC# 80111614 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-69875

Doc: ESCRITURA 8725 del 22-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA- CREDITO APROBADO \$ 59.158.400

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

DE: CEPEDA DAZA JENNIFER ALEJANDRA

CC# 52780583 X

DE: CORTES POVEDA JOSE JULIAN

CC# 80111614 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-69875

Doc: ESCRITURA 8725 del 22-08-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CEPEDA DAZA JENNIFER ALEJANDRA

CC# 52780583 X

A: CORTES POVEDA JOSE JULIAN

CC# 80111614 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-07-2023 Radicación: 2023-38442

Doc: CERTIFICADO 3942 del 01-06-2023 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$59,158,400

Se cancela anotación No: 10



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240708583597023105

Nro Matrícula: 50S-40469061

Página 5

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 05:06:08 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: REXC

TURNO: 2024-253778 FECHA: 08-07-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS


El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA

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

www.efecty.com.co



VIGILADO Y
CONTROLADO
Ministerio de Tecnologías de la
Información y las Comunicaciones

efecty

www.efecty.com.co

EFECTIVO LTDA.
NIT: 830.131.993-1

ORDEN DE SERVICIO

N. OS: 9516916227 DV: 339036
Cliente: 113326 LOS ROSALES CONSTRUCTORA
Fecha: 23/07/2024 17:25:36
PAP: 901974
Identificacion: 1233897306
Nombre: DUBAN ALEXANDER
Apellido 1: GETINA
Apellido 2: saas
TIPO DE IDENTIFICACION: CEDULA DE
CIUDADANIA
CELULAR: 3233419391
Referencia: 1233897306 Valor: \$300.000,00

Aplica condiciones particulares con el
cliente beneficiario

Conserve este recibo, es el unico
soporte valido para atender cualquier
reclamacion.

Para reclamaciones presente este
recibo: Tel. (1) 6510101.
servicioalcliente@efecty.com.co.
www.efecty.com.co