



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-1036956833

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE				ALBEIRO QUINTERO QUINTERO 1036956833	
DIRECCIÓN				CALLE 12 A 2B E-20 EDIF. CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL INTERIOR 10 CASA 29	
SECTOR BARRIO CIUDAD				Urbano El trébol Mosquera	
DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN				Estrato 3 Cundinamarca Leasing valor comercial JONATHAN ROA ROBAYO 1018458776	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ BERNAL JAIME			
NUM. ESCRITURA	2314 Escritura	NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		FECHA	23/12/2021
CIUDAD ESCRITURA	Mosquera		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	0100000005060801800000275			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	El trébol manzana 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	105000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.35972%			

M. INMOB.	N°
50C-1548306	INTERIOR 10 CASA 29
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	Int. 10 casa 29

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa localizada en el conjunto residencial El trébol manzana 3 con dirección: C CALLE 12 A 2B E-20 del barrio El Trebol en el municipio de Mosquera.

El conjunto residencial cuenta con casas que tienen acceso directo desde las vías públicas. 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	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 246,726,576

VALOR ASEGURABLE \$ COP 246,726,576

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing



JONATHAN ROA ROBAYO

Perito Actuante

C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776


Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	278
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo No. 32 del año 2013**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREADETERRENO-PRIVADA	M2	39.05	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 33.895.000
AREA CONSTRUIDA	M2	76.50			
AREA LIBRE	M2	12.65			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	40	AREA TERRENO	M2	39.05
AREA CONSTRUIDA	M2	77	AREA CONSTRUIDA	M2	76.50
AREA LIBRE-GARAJE	M2	17			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 12 A 2B E-20 EDIF. CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL INTERIOR 10 CASA 29 | El trébol | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 300, fecha: 06/06/2002, Notaría: Unica y ciudad: Mosquera.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento 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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

## 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.

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	TERRENO - AREA PRIVADA	39.05	M2	\$2,701,024.00	42.75%	\$105,474,987.20
Área construida	Casa	76.50	M2	\$1,846,426.00	57.25%	\$141,251,589.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$246,726,576</b>
Valor en letras	Doscientos cuarenta y seis millones setecientos veintiséis mil quinientos setenta y seis Pesos Colombianos					
				<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>\$246,726,576</b>
				<b>OFERTA Y DEMANDA</b>		

**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 encuentran casas similares al bien objeto de avalúo, tanto en conjuntos residenciales como en propiedades que no pertenecen a régimen de propiedad horizontal.

## SALVEDADES

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

**Garaje:** Garaje común de uso exclusivo, frente al inmueble, registrado en escritura suministrada, se adjunta captura.

**Entorno:** El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 300, Fecha escritura: 06/06/2002, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Mosquera, Administración: \$105.000, Total unidades: 278, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la casa, en general, se encuentran en buen estado de conservación, con pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado y enchapado, puertas de madera y ventanería de metálica. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	sector El Trebol	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3112807591	39.05	76.50	\$1,850,000	\$141,525,000
2	sector El Trebol	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3114897581	39.05	76.50	\$1,850,000	\$141,525,000
3	sector El Trebol	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3144192619	39.05	76.50	\$1,850,000	\$141,525,000
4	sector El Trebol	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3133716982	39.05	76.50	\$1,850,000	\$141,525,000
<b>Del inmueble</b>					<b>39.05</b>	<b>76.50</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$105,475,000	\$2,701,024	1.0	1.0	1.00	\$2,701,024
2	\$95,975,000	\$2,457,746	1.0	1.0	1.00	\$2,457,746
3	\$105,475,000	\$2,701,024	1.0	1.0	1.00	\$2,701,024
4	\$114,975,000	\$2,944,302	1.0	1.0	1.00	\$2,944,302
					PROMEDIO	\$2,701,024.33
					DESV. STANDAR	\$198,635.53
					COEF. VARIACION	7.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,701,024.00	AREA	39.05	TOTAL	\$105,474,987.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,846,426.00	AREA	76.50	TOTAL	\$141,251,589.00
VALOR TOTAL		\$246,726,576.20				

**Observaciones:**

Todas las ofertas de mercado cuentan con parqueadero en zona común de uso exclusivo. Los predios ubicados en el interior de los conjuntos no cuentan con parqueadero propio, ya que dentro de estos, los parqueaderos son comunales y se asignan mediante sorteo.

**Enlaces:**1-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/10914641>2-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/191223861>

## DIRECCIÓN:

CALLE 12 A 2B E-20 EDIF. CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL INTERIOR 10 CASA 29 | El trébol | Mosquera | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.707947595144386

**Longitud:** -74.22125411163132

## COORDENADAS (DMS)

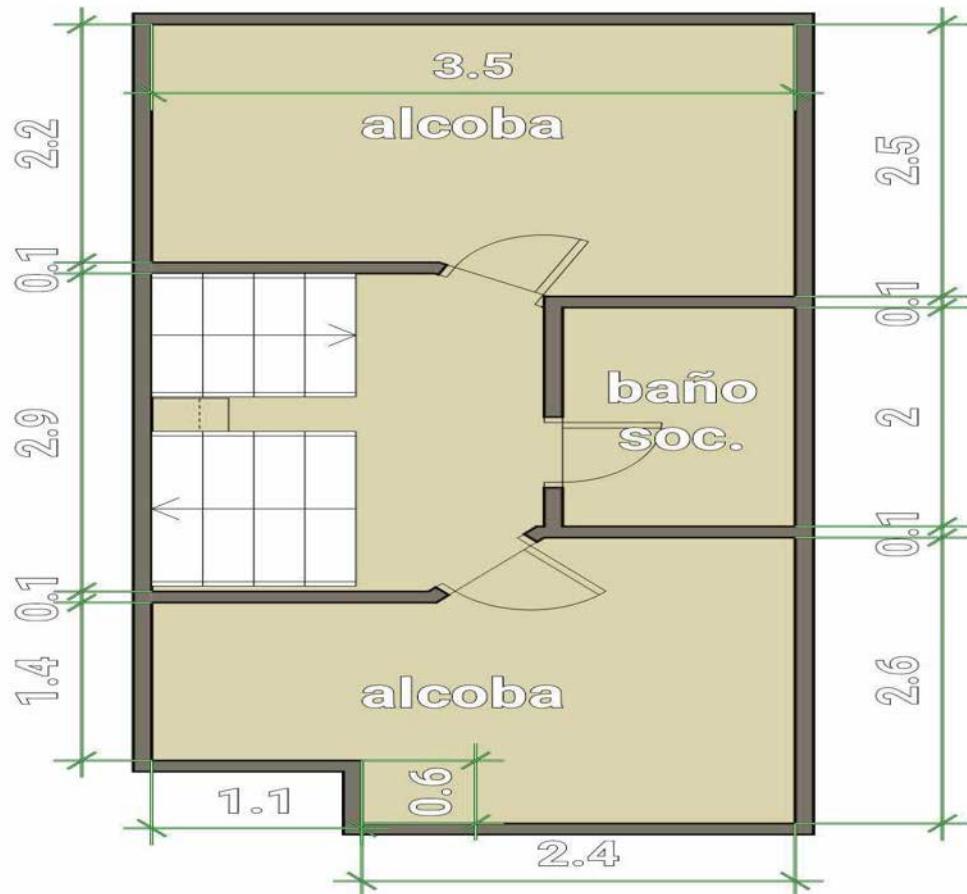
**Latitud: 4° 42' 28.6128''**

Longitud: 74° 13' 16.5144''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

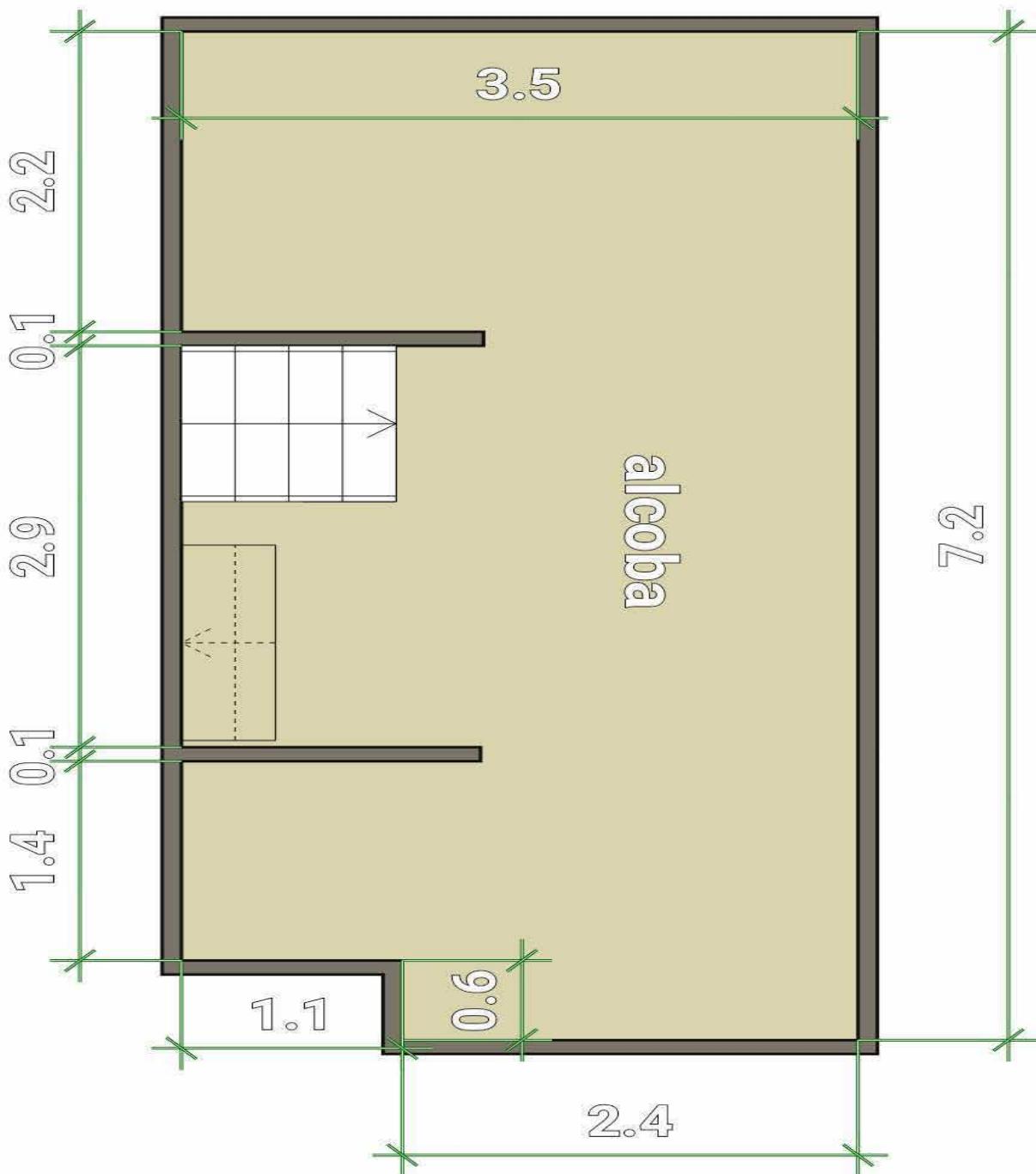
## segundo piso



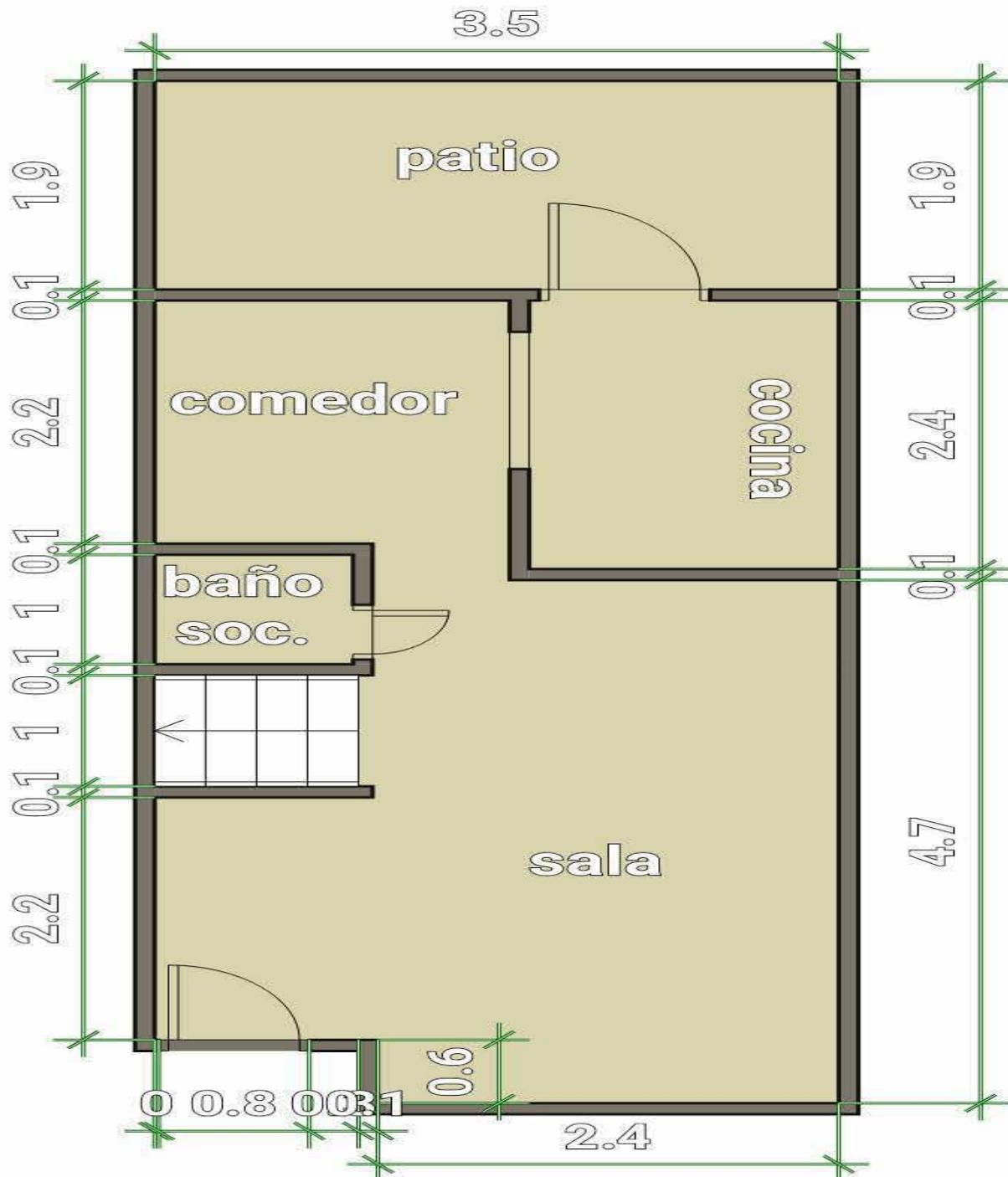
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

## tercer piso



## primer piso



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

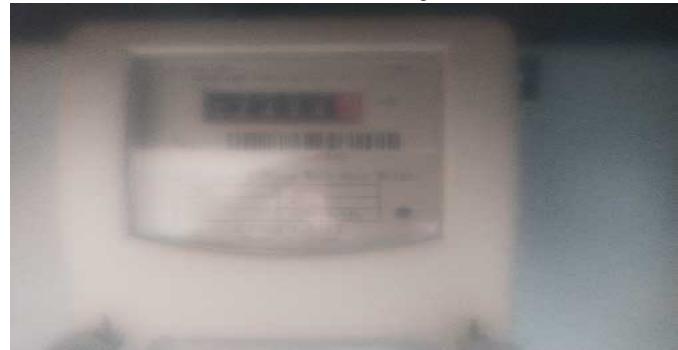


## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Detalle de acabados



Garaje



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

MANZANA NUMERO TRES (3), INTERIOR DIEZ (10), UBICADO EN LA CALLE 12A  
NUMERO 2 B E - 20, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL SEGUNDA  
ETAPA SUPERMANZANA 3, INTERIOR 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 y 10, DEL  
MUNICIPIO DE MOSQUERA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. ....  
TIPO DE PREDIO: URBANO. ....  
CEDULA CATASTRAL NUMERO: 01-00-00-00-0506-0801-8-00-00-0275 ....  
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 50C-1548306 ....  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS: BOGOTA D.C., ZONA  
CENTRO ....  
CUANTIA DE LA COMPRAVENTA: CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS  
(\$140.000.080.00) MONEDA CORRIENTE ....  
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO ....  
RESOLUCION 1156 DE FECHA 29 DE MARZO DE 1996 y RESOLUCION 7144 DE  
FECHA 06 DE AGOSTO DE 2012 ....

Consulta Catastral v/o Predial

1263338

COD. CATASTRAL	01-00-00-00-0506-0801-8-00-00-0275	AREA HAS.	0	AREA Mts.	67	AREA CONST.	88				
COD. ANTERIOR	01-00-0506-0275-801	NIT./C.C 8600440135									
PROPIETARIO	URBE CAPITAL S A										
DIR. / NOMBRE DEL PREDIO	C 12A 2B 20 Este lote 10 Cs 29	FECHA FACTURA:			29/02/2024						
ULTIMO AÑO PAGO	2023	FECHA PAGO	11/04/2023	MR PAGADO	267,400	FACTURA	FC-1177143				
INFORMACION DEL IMPUESTO		Cod. Postal	250040	CODIGO INTERNO	1310374						
AÑO	VALMIL	AVALUO	IMUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	Aporte Voluntario	AJUSTE	TOTAL
2024	7.10	33,895,000	240,654	0	36,098	50,843	29	0	24,100	1	279,500
MOSUERA CUNDINAMARCA											
CORPORACION DE HACIENDA											
TOTALES		240,654	0	36,098	50,843	0	0	0	24,100	1	279,500

COOPROPIETARIO

SIN PAGO VOLUNTARIO			CON PAGO VOLUNTARIO		
Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
29-feb.-24	27-mar.-24	31-may.-24	29-feb.-24	27-mar.-24	31-may.-24
255,400	267,400	279,500	279,500	291,500	303,600

CONTRIBUYENTE

Areas o Documentos

4

Esta residencia consta de TRES (3) PISOS aprobados, los cuales tiene un área construida de VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (26.40 M<sup>2</sup>), EN EL PRIMER (1ER.) PISO, VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (26.40 M<sup>2</sup>) EN EL SEGUNDO (2<sup>o</sup>) PISO, y VEINTITRES PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (23.70 M<sup>2</sup>) EN EL TERCER (3ER) PISO, para un ÁREA TOTAL DE SETENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (76.50 M<sup>2</sup>). Su ÁREA LIBRE es de DOCE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (12.65 M<sup>2</sup>).

\*\*\*\*\* DEPENDENCIAS \*\*\*\*\*

Areas o Documentos

(12.65 M<sup>2</sup>). \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* DEPENDENCIAS \*\*\*\*\*

Las dependencias por piso son las siguientes: \*\*\*\*\*

PRIMER PISO: Salón – comedor, estudio, cocina, espacio para baño, escalera, patio y un parqueadero comunal de uso exclusivo de esta casa. \*\*\*\*\*

SEGUNDO PISO: Dos alcobas, un baño y escalera. \*\*\*\*\*

TERCER PISO: Escalera, dos alcobas y un baño. - \*\*\*\*\*

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1548306, la cédula catastral número 01-00-00-00-0506-0801-8-00-00-0275 y un coeficiente según el Reglamento de propiedad horizontal. \*\*\*\*\*

LINDEROS GENERALES: \*\*\*\*\*

LINDEROS DEL LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN. - \*\*\*\*\*

## 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 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 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 LRLEAS-1036956833**



PIN de Validación: ad4b09f3

### 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 evaluador 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: ad4b09f3

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

## 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: ad4b09f3

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

## 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: ad4b09f3

**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**

**ad4b09f3**

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 quince (15) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: ad4b09f3



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1036956833 M.I.: 50C-1548306





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

**Certificado generado con el Pin No: 2411065130103450511**

**Nro Matrícula: 50C-1548306**

Página 2 TURNO: 2024-747871

Impreso el 6 de Noviembre de 2024 a las 03:13:18 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 300 del 06-06-2002 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

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

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

**A: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-2002 Radicación: 2002-100992**

Doc: ESCRITURA 3401 del 14-11-2002 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$59,400,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION.

**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: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-2003 Radicación: 2003-7986**

Doc: ESCRITURA 1178 del 20-11-2002 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

**DE: URBE CAPITAL S.A.**

**NIT# 8600440135**

**A: LEON DE ORDO/EZ MARIA FANNY**

**CC# 20333305 X**

**A: ORDO/EZ LEON YADY JEANETH**

**CC# 52115039 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-01-2003 Radicación: 2003-7986**

Doc: ESCRITURA 1178 del 20-11-2002 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

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: LEON DE ORDO/EZ MARIA FANNY**

**CC# 20333305**

**DE: ORDO/EZ LEON YADY JEANETH**

**CC# 52115039**

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

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-01-2016 Radicación: 2016-6332**

Doc: ESCRITURA 1743 del 04-12-2015 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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)**



hoy, 10:11 a. m.

Realizaste una transferencia con QR  
por \$300,000.00, desde cta 5346 a  
cta 7845. 2024/11/12 10:10. Dudas al  
[018000931987](#). Bancolombia



Mensaje de texto

