



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1036956833

RESUMEN EJECUTIVO

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

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/11/2024
FECHA INFORME	20/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ BERNAL JAIME				
NUM.	2314 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	23/12/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Mosquera	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	0100000005060801800000275				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	El trébol manzana 3				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	105000	VRxM2	1372.55
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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	JardinInfant	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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
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	

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
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2002
Estructura	Tradicional	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.	
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		

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
TOTALES					100%	\$246,726,576
Valor en letras			Doscientos cuarenta y seis millones setecientos veintiséis mil quinientos setenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$246,726,576

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 ropas: 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 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						39.05	76.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10914641>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191223861>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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

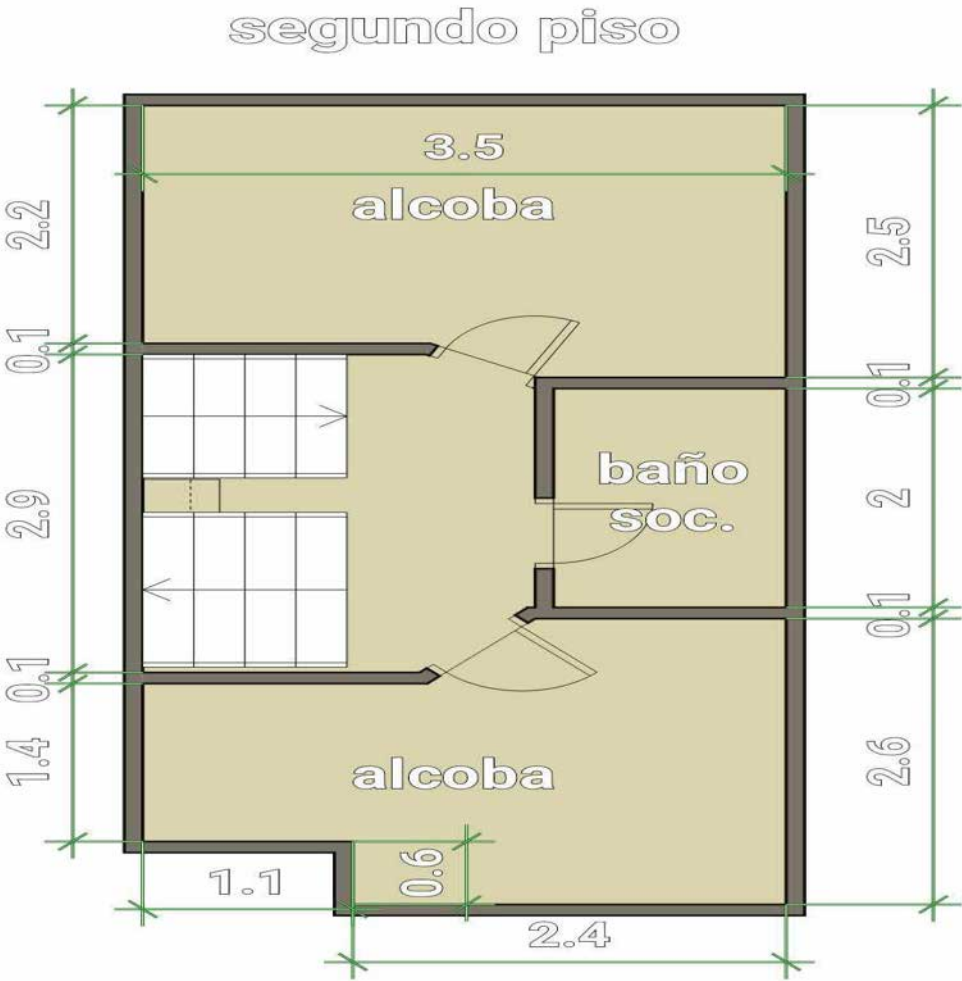
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42´ 28.6128´´

Longitud:74° 13´ 16.5144´´

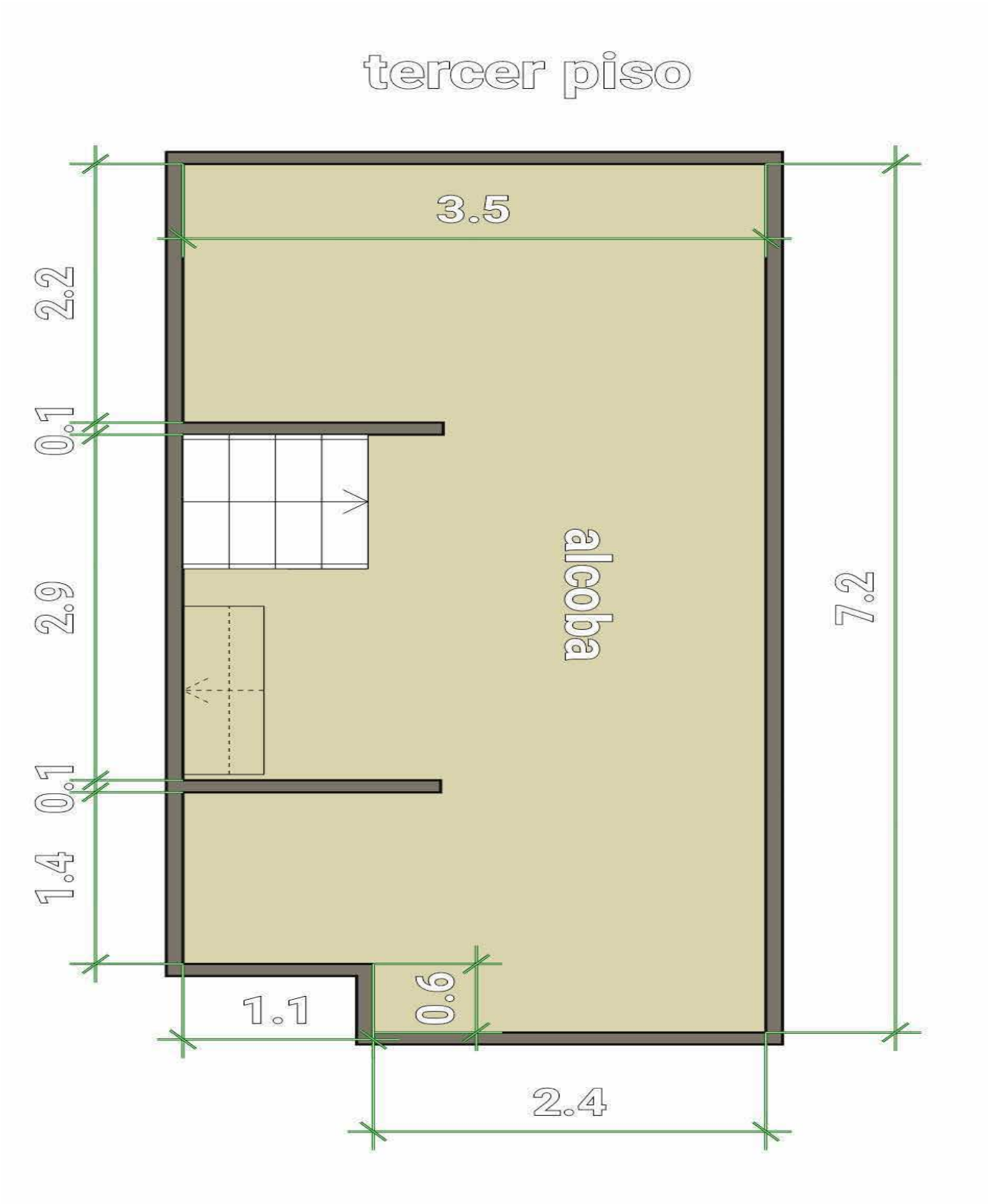


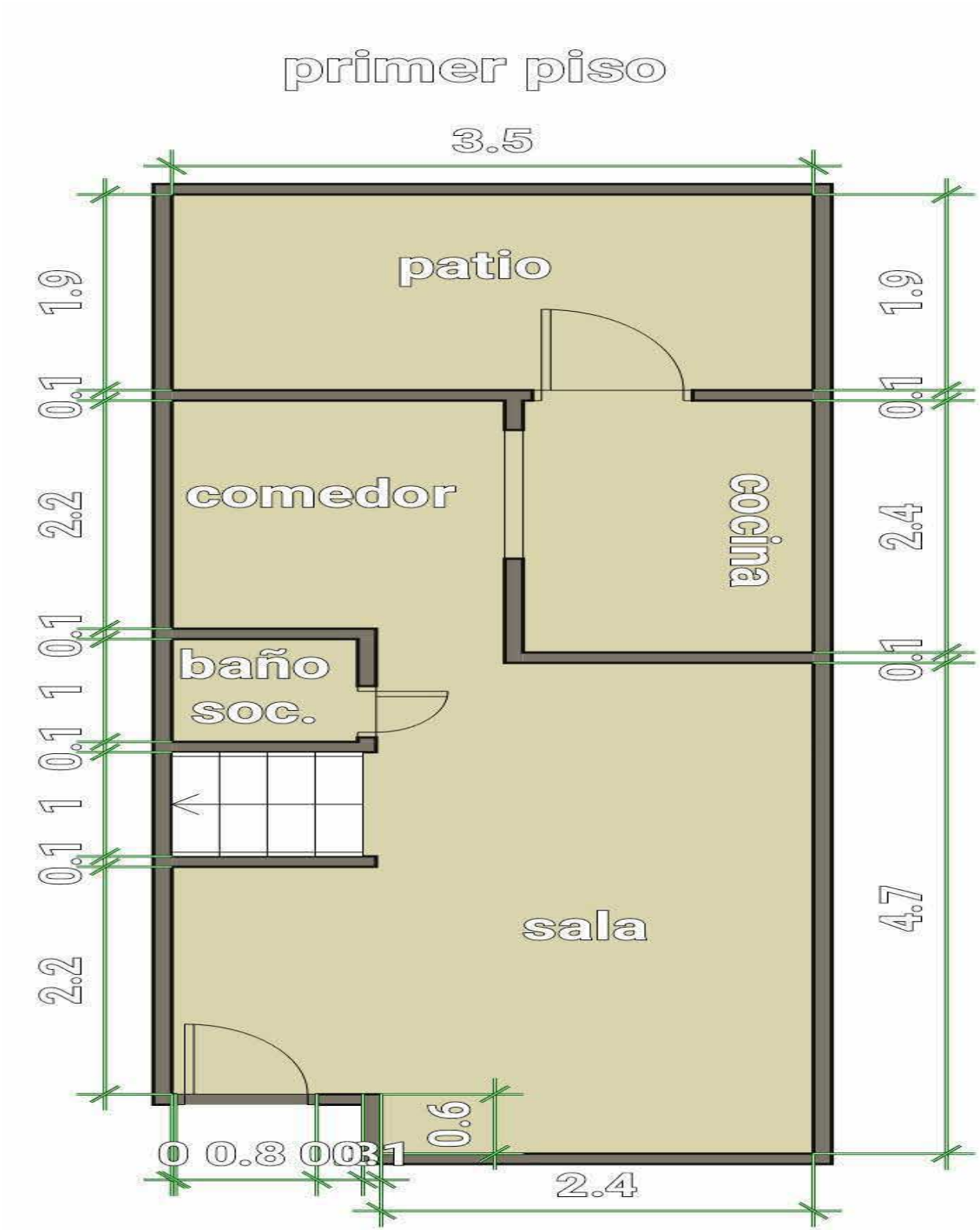
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie

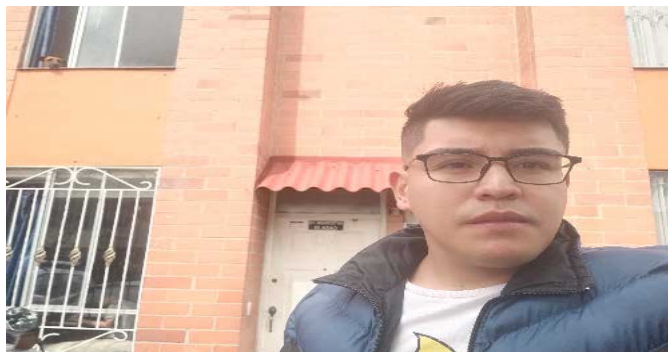


Foto Selfie



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 Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



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

Sala



Comedor



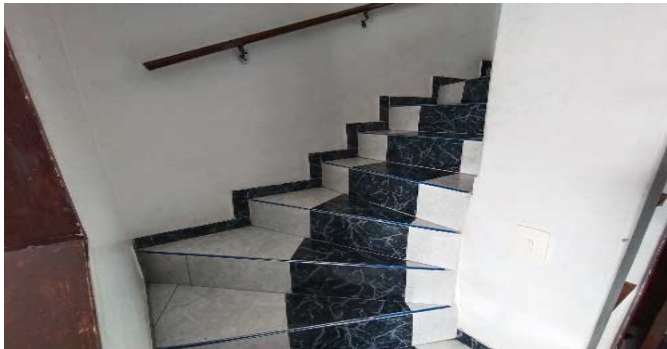
Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Detalle de acabados



Garaje



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



MANZANA NUMERO TRES (3), INTERIOR DIEZ (10), UBICADO EN LA CALLE 12 A
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
(\$140.000.000.00) 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

1263338

[illegible]

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

Contra la presente procede recurso de reconsideración de conformidad con el artículo 720 del E.T.N dentro de los dos (2) meses siguientes a su notificación.

SECRETARIA DE HACIENDA

CONTRIBUTYENTE

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 M2) EN EL PRIMER (1ER.) PISO, VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (26.40 M2) EN EL SEGUNDO (2º) PISO, y VEINTITRES PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (23.70 M2) EN EL TERCER (3ER) PISO, para un ÁREA TOTAL DE SETENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (76.50 M2).

Su AREA LIBRE es de DOCE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (12.65 M2).

DEPENDENCIAS

Areas o Documentos

(12.65 M2).

DEPENDENCIAS

Las dependencias por piso son las siguientes:

PRIMER PISO: Salón – comedor, estudio, cocina, espacio para baño, escalera, patio 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 --- **Eta:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1036956833



PIN de Validación: ad4b09f3



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



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 avaluador 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



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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-07-2002 RADICACIÓN: 2002-58156 CON: ESCRITURA DE: 23-07-2002

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 300 de fecha 06-06-2002 en NOTARIA UNICA de MOSQUERA INTERIOR 10 CASA 29 con area de 39.05 M2 con coeficiente de 0.35972% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR APOORTE DE PROMOTORA URBANA EL TREBOL S.A. POR ESCRITURA 238 DE 07-02-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1527614 ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A EL TRANSVAAL ERNESTO WILLS Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 3530 DE 06-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA.- TRANSVAAL ERNESTO WILLS Y CIA S EN C. ADQUIRIO POR APOORTE DE ERNESTO WILLS OLAYA POR ESCRITURA 4661 DE 30-12-80 NOTARIA 18 DE BOGOTA; REGISTRADA AL FOLIO 050-452174. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON CONSTANZA, GUILLERMO Y ARTURO WILLS OLAYA POR ESCRITURA 480 DE 27-04-78 NOTARIA 11 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 12 A 2B E-20 EDIF. CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL INTERIOR 10 CASA 29

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1527614

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-05-2002 Radicación: 2002-40051

Doc: ESCRITURA 1106 del 30-04-2002 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-2002 Radicación: 2002-58156



**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

Pagina 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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)



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

Pagina 3 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

DE: LEON DE ORDO/EZ MARIA FANNY

CC# 20333305 X

DE: ORDO/EZ LEON YADY JEANETH

CC# 52115039 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A
TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-01-2022 Radicación: 2022-3233

Doc: ESCRITURA 2314 del 23-12-2021 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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: HERNANDEZ BERNAL JAIME

CC# 19426060 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-747871

FECHA: 06-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL

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](tel:018000931987). Bancolombia



Mensaje de texto

