



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	14/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 10 #20-47 CASA 139 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA,CARRERA 10 #20-47 PARQUEADERO 89 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA	
Barrio	Villa María 4	
Ciudad	Mosquera	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LOMBANA DIAZ EDWIN FERNANDO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: GHOJAN YESID MAYUSA SANCHEZ

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 **LOMBANA DIAZ EDWIN FERNANDO** ubicado en la CARRERA 10 #20-47 CASA 139 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA,CARRERA 10 #20-47 PARQUEADERO 89 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA Villa María 4, de la ciudad de Mosquera.

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 \$263,933,333.14 pesos m/cte (Doscientos sesenta y tres millones novecientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres).

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
Área terreno	Superficie de terreno	52.01	M2	\$1,567,054.00	30.88%	\$81,502,478.54
Área construida	Casa	84.09	M2	\$1,907,847.00	60.78%	\$160,430,854.23
Área terreno	PARQUEADERO 89	10.35	M2	\$2,125,603.90	8.34%	\$22,000,000.37
TOTALES					100%	\$263,933,333

Valor en letras

Doscientos sesenta y tres millones novecientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

JONATHAN ROA ROBAYO

RAA Nro: AVAL-1018458776

C.C: 1018458776

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	263,933,333.00
Proporcional	0	263,933,333	Valor asegurable	263,933,333
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRLEAS-10142 97919	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	GHOJAN YESID MAYUSA SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1014297919	Teléfono	3246864553
Email	mayusayesid@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LOMBANA DIAZ EDWIN FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86075729	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 10 #20-47 CASA 139 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA,CARRERA 10 #20-47 PARQUEADERO 89 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA				
Conjunto	El jardín				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Villa María 4	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una casa ubicada en el conjunto residencial El Jardín, con dirección: Carrera 10 #20-47, en el barrio Villa María 4 del municipio de Mosquera.</p> <p>El conjunto residencial no cuenta con nomenclatura física en ninguna de sus dos entradas.</p> <p>El conjunto residencial cuenta con 2 entradas.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>La vía de entrada principal del conjunto residencial se encuentra en mal estado, por lo que la entrada más utilizada por residentes y visitantes es la secundaria.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.01	AREA TERRENO	M2	52
AREA CONSTRUIDA	M2	84.09	CONSTRUCCION	M2	77
PARQUEADERO 89	M2	10.35	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	39.700.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	53	AREA DE TERRENO	M2	52.01
AREA CONSTRUIDA	M2	83	AREA CONSTRUIDA	M2	84.09
			PARQUEADERO 89	M2	10.35

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	En el sector se observan casas tanto en propiedad horizontal como en no propiedad horizontal.
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:	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 (POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA)

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5289	EscrituraDePropiedad	09/10/2012	48	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1849396	07/11/2024	1.643%	s/i	casa
50C-1849446	07/11/2024	0.107%	s/i	parqueadero 89

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
89	Privado	50C-1849446	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	No	0	1

Observación

El conjunto residencial dispone de parqueaderos privados y para visitantes.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2968		Fecha escritura	05/06/2012	
Notaria escritura	48		Ciudad escritura	Bogotá D.C	
Valor administración	\$190.000	Total unidades	196	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2968, Fecha escritura: 05/06/2012, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$190.000, Total unidades: 196, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

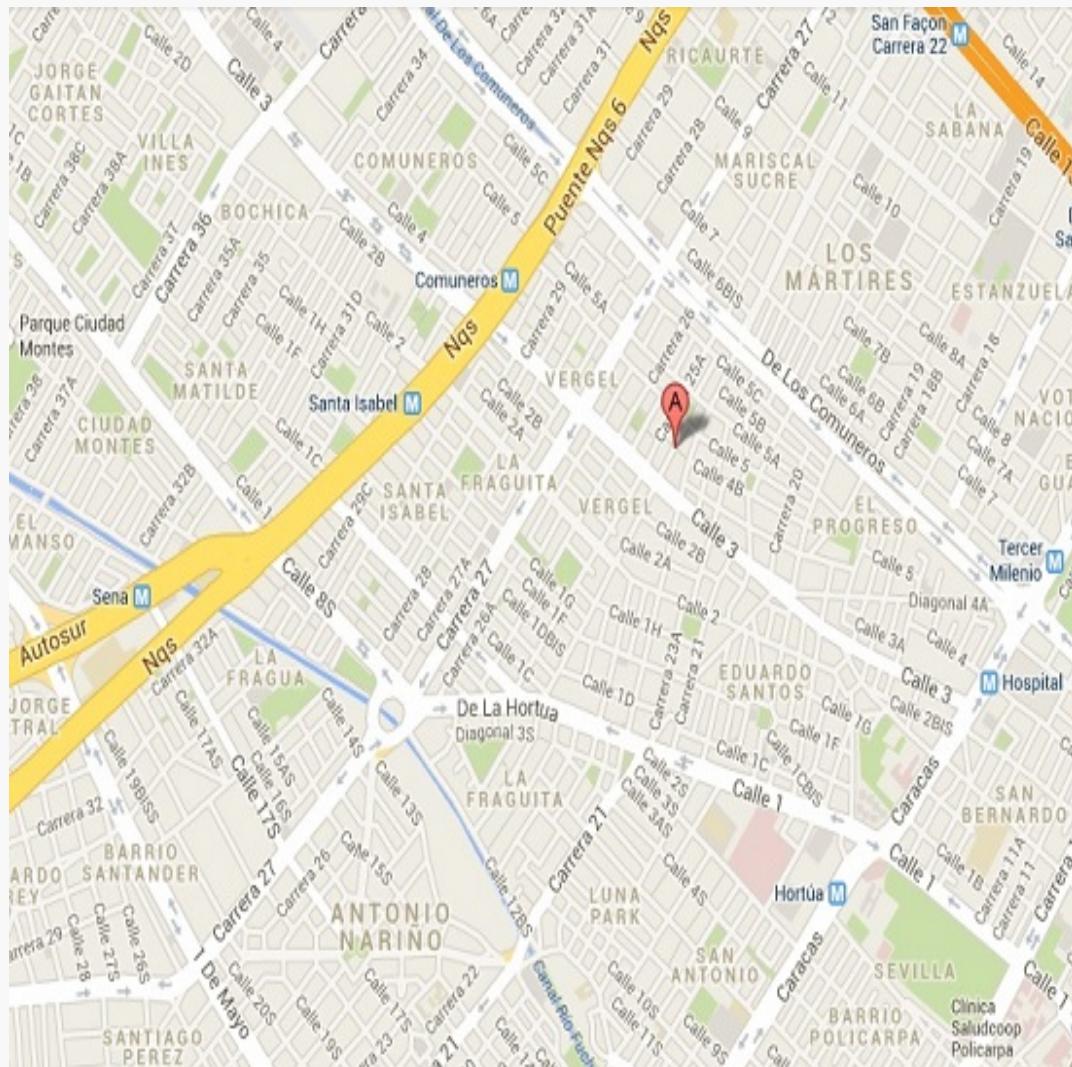
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, 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	Los acabados de la casa, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, laminado y madera; las paredes están pintadas y enchapadas; el techo, pintado; las puertas son de madera, y la ventanería, de aluminio.
-------------	---

Dirección: CARRERA 10 #20-47 CASA 139 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA,CARRERA 10 #20-47 PARQUEADERO 89 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA | Villa María 4 | Mosquera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.717186
GEOGRAFICAS : 4° 43' 1.869''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.223722
GEOGRAFICAS : 74° 13' 25.3986''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cjto El Jardin	\$258,000,000	0.95	\$245,100,000	3228216627	52.01	84.09	\$1,907,847	\$160,430,854
2	Cjto El Jardin	\$248,000,000	0.95	\$235,600,000	3023165364	52.01	84.09	\$1,907,847	\$160,430,854
3	Cjto El Jardin	\$258,000,000	0.95	\$245,100,000	3214338630	52.01	84.09	\$1,907,847	\$160,430,854
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$84,669,146	\$1,627,940	1.0	1.0	1.00	\$1,627,940
2	\$75,169,146	\$1,445,283	1.0	1.0	1.00	\$1,445,283
3	\$84,669,146	\$1,627,940	1.0	1.0	1.00	\$1,627,940
				PROMEDIO	\$1,567,054.01	
				DESV. STANDAR	\$105,457.17	
				COEF. VARIACION	6.73%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Las ofertas de mercado incluyen parqueadero privado, cuyo valor es de \$22.000.000. Este monto se descuenta de cada oferta; sin embargo, en la liquidación del presente avalúo comercial, dicho valor se suma, ya que se valora por separado.

Enlaces:1.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta/191428961>2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-conjunto-residencial-el-jardin-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5075542>

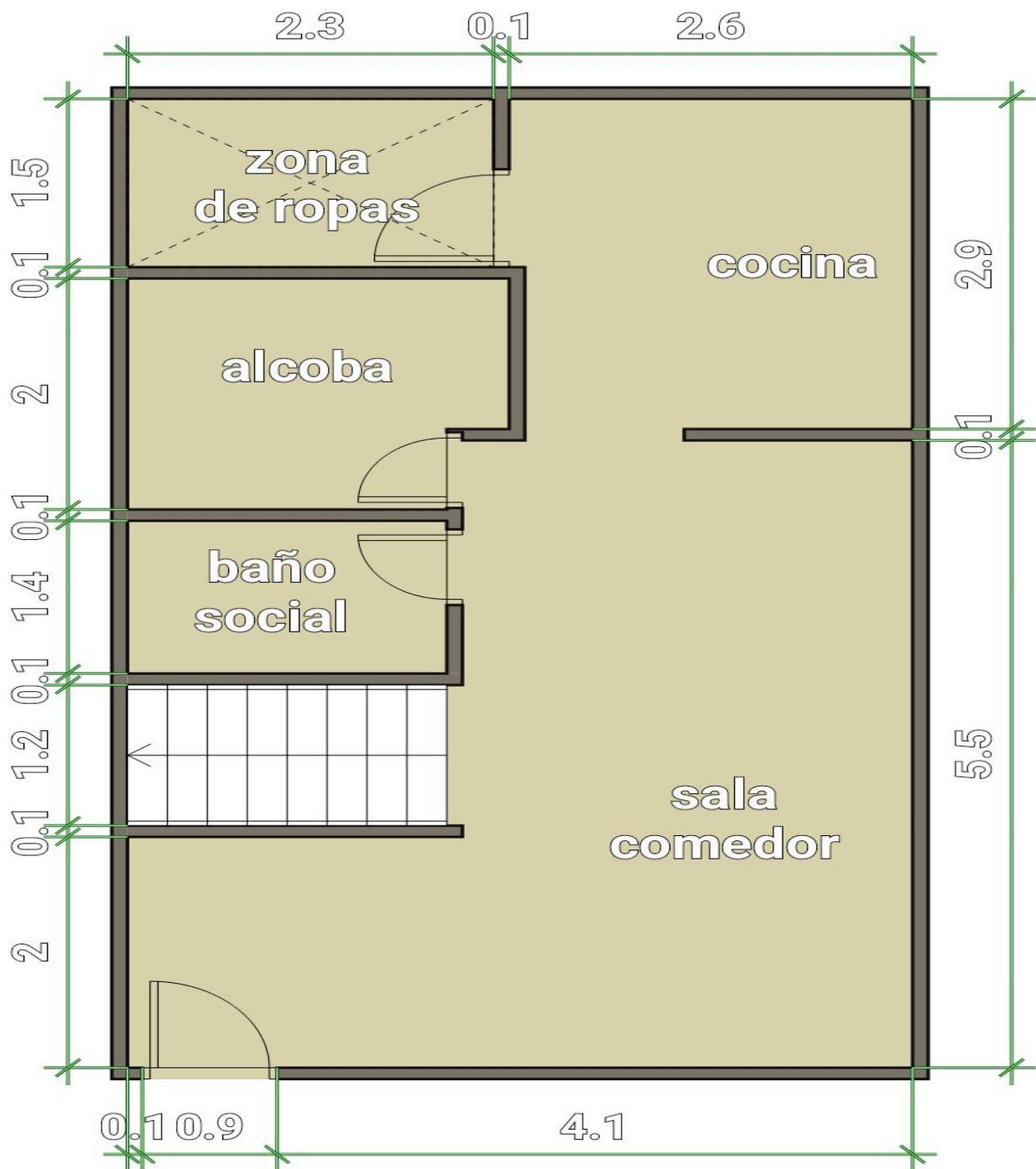
CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	84.09
Área construida vendible	84.09
Valor M2 construido	\$2,225,414
Valor reposición M2	\$187,135,063
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,414
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,225,414
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	12
Edad en % de vida útil	12 %
Fitto y corvin %	14.27 %
Valor reposición depreciado	\$1,907,847
Valor adoptado depreciado	\$1,907,847
Valor total	\$160,430,854

Plano

primer piso



Plano

segundo piso

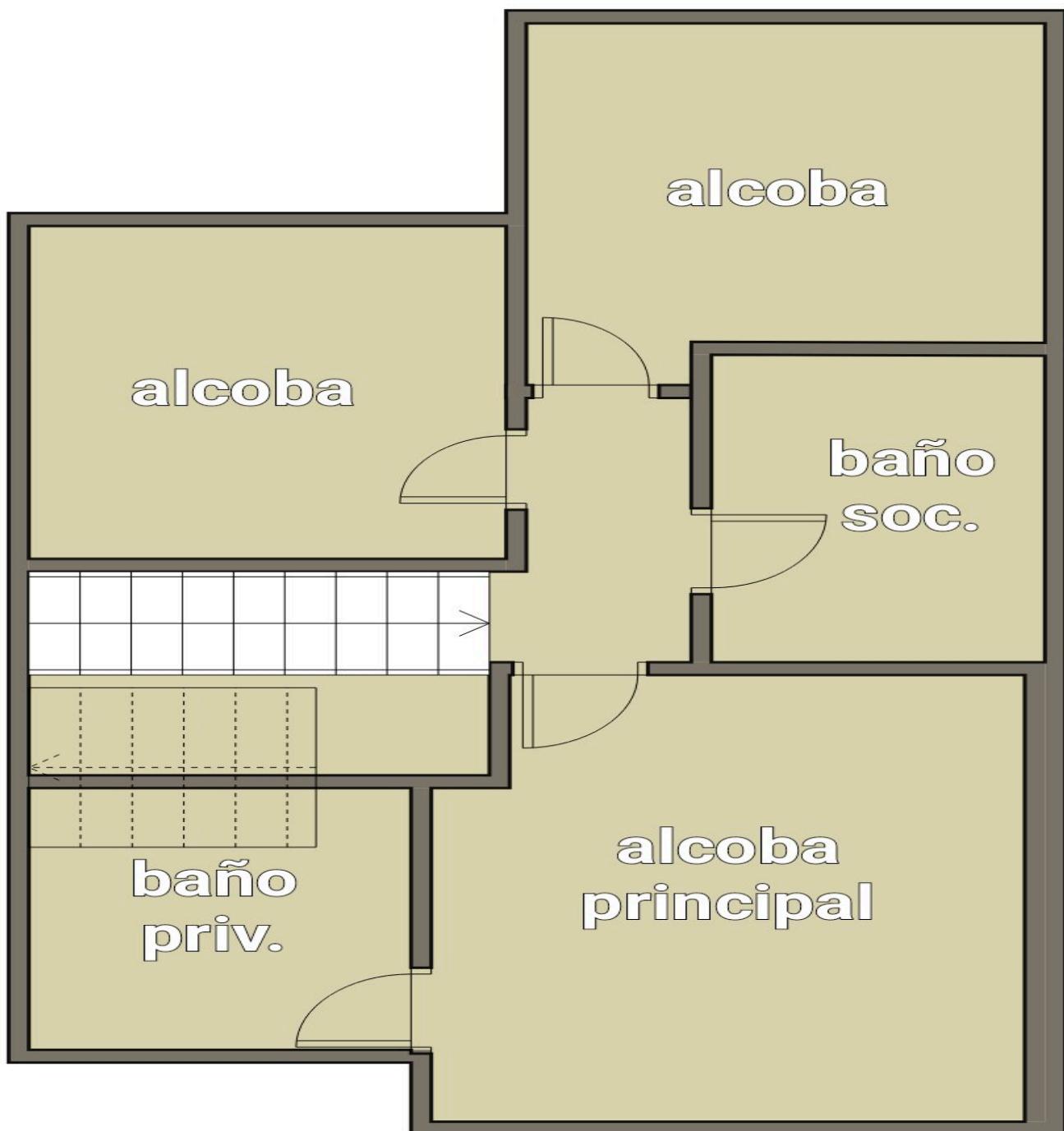


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



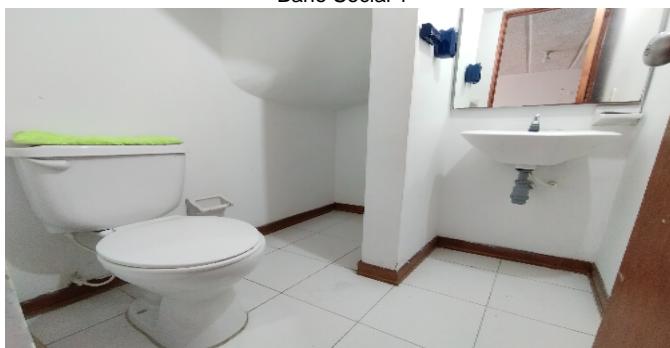
Closet 3



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Garaje



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



entrada 2



vía frente a la entrada 2



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.

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.

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 evaluador 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-1014297919



PIN de Validación: ad4b0913



<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 ~~Activos 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4b0903



<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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1014297919 MI 50C-1849446
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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

Régimen
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 radio comunicación. 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4b09d



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y miembros no incluidos en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad4b09f3



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3059 136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Titulaciones, certificados, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias evaluados 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: ad4b1913



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1014297919 M.I.: 50C-1849446



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411076616103559177

Nro Matrícula: 50C-1849396

Página 1 TURNO: 2024-752517

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 08:06:13 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

FECHA APERTURA: 12-07-2012 RADICACIÓN: 2012-53058 CON: ESCRITURA DE: 08-06-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2968 de fecha 05-06-2012 en NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C. CASA 139 con area de 77.40 M² DE AREA PRIVADA con coeficiente de 1.643% (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 : %

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

COMPLEMENTACION:

POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 2968 05-06-2012 NOTARIA 48 BOGOTA, EN ESTE MISMO INSTRUMENTO DESENGLOBO, REGISTRADO EL 08-06-2012 EN EL FOLIO 50C-1849353, ESTE ENGLOBO EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 2968 05-06-2012 NOTARIA 48 BOGOTA REGISTRADA EL 08-06-2012 EN EL FOLIO 50C-1848531, EN MAYOR EXTENSISN POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES ENGLOBO DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 2968 05-06-2012 NOTARIA 48 BOGOTA LOS FOLIOS 50C-525738 Y 50C- 1001502 LOS CUALES ADQUIRIS POR COMPROVANTAS DE DERECHOS DE CUOTA PARA UN TOTAL DEL 50% A RODRIGUEZ FLOREZ GUILLERMO SEGZN LA ESCRITURA 6195 02-12-2009 NOTARIA 48 BOGOTA, A ABELLA MANUEL MAURICIO POR ESCRITURA 6178 01-12-2009 NOTARIA 48 BOGOTA, A ABELLA RUIZ BLANCA LEONOR EN LA ESCRITURA 6144 30-11-2009 NOTARIA 48 BOGOTA, A ABELLA RUIZ ARMANDO Y ABELLA DE NIETO AURA ALCIRA DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 6145 30-11-2009 NOTARIA 48 BOGOTA, TODOS ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA DE RUIZ DE ABELLA OFELIA DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 3958 30-10-2009 NOTARIA 12 BOGOTA, OTROS DERECHOS DE CUOTA CORRESPONDIENTES AL 50% LOS ADQUIRIS POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES POR COMPROVANTA DE 20% A CASTELLANOS JIMENEZ VICTOR JULIO Y BENITEZ LOZANO CLAUDIA PATRICIA SEGZN LA ESCRITURA 1147 18-03-2009 NOTARIA BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPROVANTA A ABELLA RUIZ BLANCA LEONOR Y ABELLA DE BRICE\O MARTHA EN LAS ESCRITURAS 489 10-06-2005 NOTARIA UNICA FUNZA Y 1030 07-12-2004 NOTARIA UNICA FUNZA RESPECTIVAMENTE, OTRO 30% POR COMPROVANTA DERECHOS DE CUOTA A ABELLA RUIZ JORGE ERNESTO, ABELLA RUIZ ARMANDO Y ABELLA DE NIETO AURA ALCIRA SEGZN LA ESCRITURA 1146 18-03-2009 NOTARIA 4 BOGOTA, ESTOS JUNTO CON ABELLA RUIZ BLANCA LEONOR, ABELLA DE BRICE\O MARTHA Y RUIZ DE ABELLA OFELIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE ABELLA CAMARGO MANUEL SEGZN LASENTENCIA 30-04-1985 JUZG. 25 C.CTO DE BOGOTA REGISTRADO EL 08-09-1986 EN EL FOLIO 50C- 1001502 Y 50C-525738.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 10 #20-47 CASA 139 CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN PRIMERA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1851845



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411076616103559177

Nro Matrícula: 50C-1849396

Página 2 TURNO: 2024-752517

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 08:06:13 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 001 Fecha: 20-12-2011 Radicación: 2011-121036

Doc: ESCRITURA 6997 del 16-12-2011 NOTARIA 48 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: POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES NIT# 8001324760 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-06-2012 Radicación: 2012-53058

Doc: ESCRITURA 2968 del 05-06-2012 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. 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: POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES NIT# 8001324760 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-105885

Doc: ESCRITURA 5289 del 09-10-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$23,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA 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: POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES NIT# 8001324760

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-105885

Doc: ESCRITURA 5289 del 09-10-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$101,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA DE ESTE Y OTRO

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

DE: POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES NIT# 8001324760

A: LOMBANA DIAZ EDWIN FERNANDO CC# 86075729 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-105885

Doc: ESCRITURA 5289 del 09-10-2012 NOTARIA CUARENTA Y OCHO 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: LOMBANA DIAZ EDWIN FERNANDO CC# 86075729 X

A: FONDO DE EMPLEADOS DE PETROLEOS DEL NORTE ``FEPENOR`` NIT# 8000755456



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2411076616103559177

Nro Matrícula: 50C-1849396

Página 4 TURNO: 2024-752517

Impreso el 7 de Noviembre de 2024 a las 08:06:13 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-752517 FECHA: 07-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

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