



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1076654764

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS ANIBAL SEMA DIAZ	FECHA VISITA	28/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1076654764	FECHA INFORME	30/01/2025
DIRECCIÓN	CALLE 10 # 1A -18 INTERIOR 1 CASA 24 CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL TERCERA ETAPA SUPERMANZANA 13	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	El trébol	REMODELADO	
CIUDAD	Mosquera	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ANDRES QUINTERO LAVERDE				
NUM.	2943 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	28/11/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Mosquera	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	s/i				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/i				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto residencial súper manzana 13				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	136500	VRxM2	1784.31
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.24272%				

M. INMOB.	N°
50C-1563674	CASA 24
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	24

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa cuenta con acceso por vía pública y está ubicada en el conjunto residencial El Trébol Tercera Etapa, Supermanzana 13, con dirección física y en certificado de libertad: Calle 10 # 1A - 18, del barrio El Trébol, en el municipio de Mosquera.

El conjunto residencial donde se encuentra la casa, objeto de avalúo, cuenta con dos porterías. En la portería posterior, la dirección de nomenclatura es: Calle 12A # 1B Este - 85. El conjunto cuenta con casas que tienen acceso por la vía pública.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	SemInt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	integral a la casa

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	TerrazaCom	No	JardinInfant	Si
PlantaElect.	No	unaf		il	
Gar.Visit.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	Si
Portería	Si	Tanque	Si	tora	
ZonaVerde	Si	Shut	No	Cancha	Si
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 260,900,007

VALOR ASEGURABLE \$ COP 260,900,007

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-29 12:52:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	412
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 (POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	39.05
AREA CONSTRUIDA	M2	76.50
AREA LIBRE PATIO	M2	12.65

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	39
AREA CONSTRUIDA	M2	76

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	39.05
AREA VALORADA	M2	76.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 10 # 1A -18 INTERIOR 1 CASA 24 CONJUNTO RESIDENCIAL EL TREBOL TERCERA ETAPA SUPERMANZANA 13 | El trébol | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1444, fecha: 30/12/2002, Notaría: Unica y ciudad: Mosquera.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	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
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

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
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Superficie de terreno	39.05	M2	\$2,371,319.00	35.49%	\$92,600,006.95
Área construida	Casa	76.50	M2	\$2,200,000.00	64.51%	\$168,300,000.00
TOTALES					100%	\$260,900,007
Valor en letras			Doscientos sesenta millones novecientos mil siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$260,900,007

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:	Conjuntos de casas similares al bien objeto de avalúo.

SALVEDADES

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

Garaje: El garaje es integral a la casa y se encuentra en zona común de uso exclusivo. El conjunto cuenta con parqueaderos comunales, y las casas con acceso por vía pública cuentan con parqueaderos integrales en zonas comunes de uso exclusivo.

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: 1444, Fecha escritura: 30/12/2002, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Mosquera, Administración: \$136.500, Total unidades: 412, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa, en general, se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas y enchapadas, techo pintado y en madera, puertas en madera y ventanería en aluminio.

-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	Cjto El Trebol	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3103062052	39.05	76.50	\$2,200,000	\$168,300,000
2	Cjto El Trebol	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3115983589	39.05	76.50	\$2,200,000	\$168,300,000
3	Cjto El Trebol	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3202500135	39.05	76.50	\$2,400,000	\$183,600,000
Del inmueble						39.05	76.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$97,700,000	\$2,501,921	1.0	1.0	1.00	\$2,501,921
2	\$88,200,000	\$2,258,643	1.0	1.0	1.00	\$2,258,643
3	\$91,900,000	\$2,353,393	1.0	1.0	1.00	\$2,353,393
					PROMEDIO	\$2,371,318.82
					DESV. STANDAR	\$122,625.55
					COEF. VARIACION	5.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,371,319.00	AREA	39.05	TOTAL	\$92,600,006.95
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,200,000.00	AREA	76.50	TOTAL	\$168,300,000.00
VALOR TOTAL	\$260,900,006.95					

Observaciones:

Todas las ofertas de mercado cuentan con garaje de uso privado, integrado a la vivienda, y ubicado en una zona común de uso exclusivo.

Enlaces:

1.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/535629309077695/>

2.-<https://inmobiliariatuarea.com/casa-venta-el-trebol-mosquera/8425766>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-cartagenita-4-habitaciones-3-banos-1-garaes/3307-M4073307>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10 # 1A -18 INTERIOR 1 CASA 24 CONJUNTO
RESIDENCIAL EL TREBOL TERCERA ETAPA
SUPERMANZANA 13 | El trébol | Mosquera | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.709801

Longitud:-74.224582

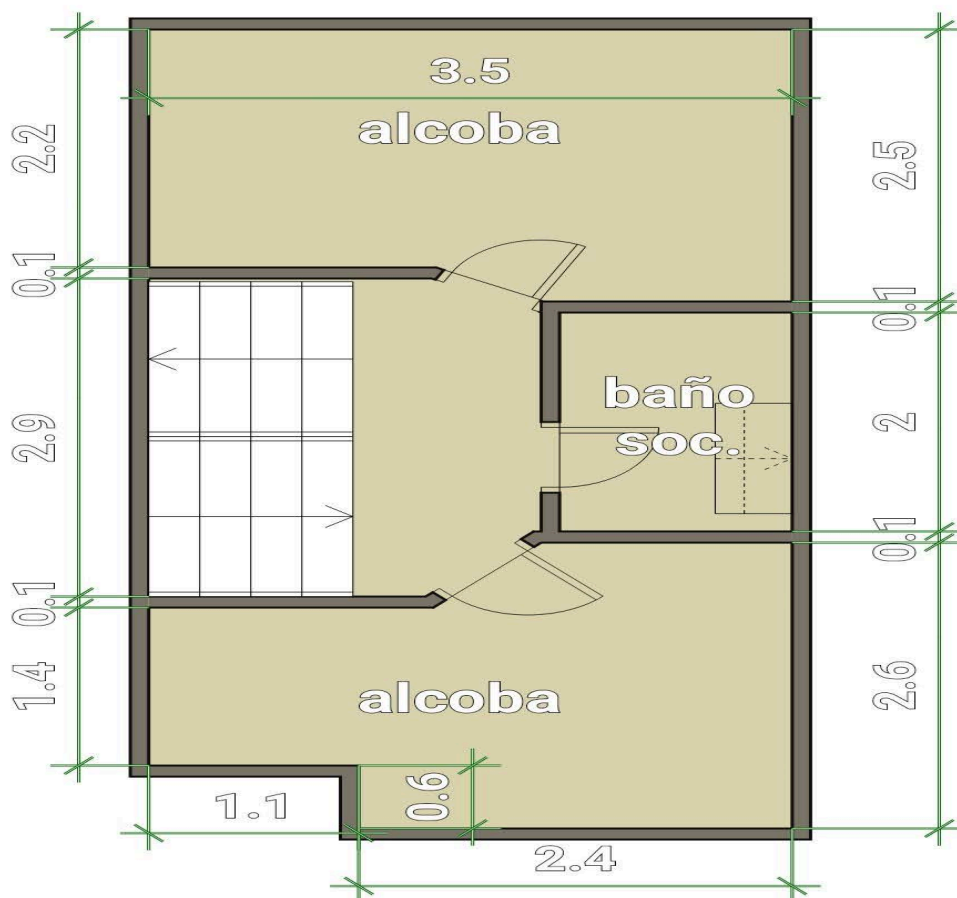
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 35.283''

Longitud:74° 13' 28.4946''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

tercer piso



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



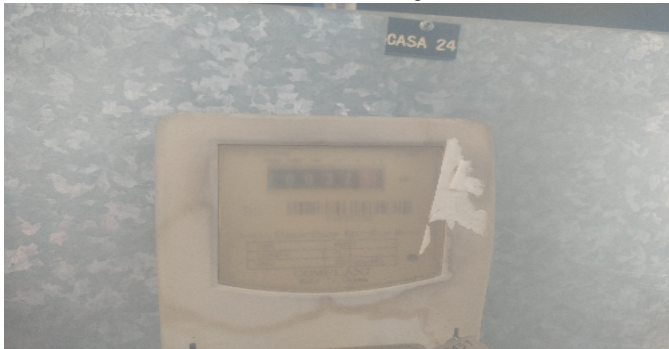
Vía frente al inmueble



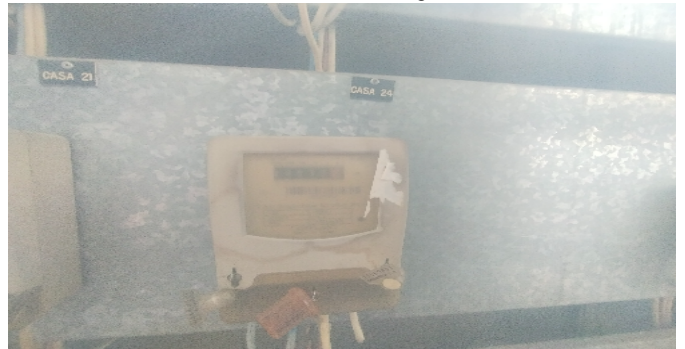
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



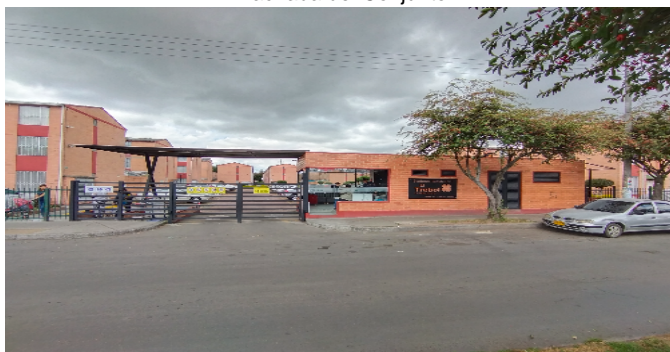
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



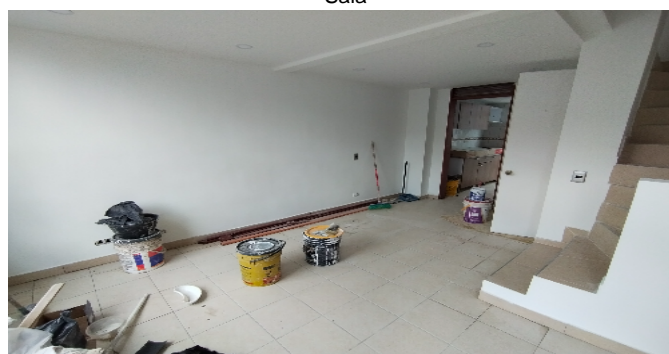
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



FOTOS General

Closet 2



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 3



Baño Social 3



Patio Interior



Garaje



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



VÃa frente a la casa



VÃa frente a la casa



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

ÁREA TOTAL DE SETENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA AREA METROS CUADRADOS (76.50 M2).
Su ÁREA LIBRE es de DOCE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (12.65 M2).
Dependencias
Las siguientes dependencias por piso son las siguientes
PRIMER PISO: Salón comedor, estudio, cocina, escalera, espacio para baño, 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-1563674, la cedula catastral número 01-00-00-00-0450-0801-8-00-00-0024 y un Coeficiente de Copropiedad según el Reglamento de Propiedad Horizontal.
PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO: No obstante la mención de la cabida y linderos, ESTA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO.

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 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 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 LRCAJA-1076654764



PIN de Validación: s8590a5d



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: a9590a5d



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 Edificación, 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: s8590a5d



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: a9590a5d



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

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a9590a5d



PIN de Validación: a8590a5d



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 diecinueve (19) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1076654764 M.I.: 50C-1563674

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**
**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**
Certificado generado con el Pin No: 2501221705107108240
Nro Matrícula: 50C-1563674

Pagina 1

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:30:48 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: 24-01-2003 RADICACIÓN: 2003-4003 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2003

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1444 de fecha 30-12-2002 en NOTARIAUNICA de MOSQUERA INTERIOR 1 CASA 24 con area de 39.05 M2 CONSTRUIDA 76.50 M1 con coeficiente de 0.24272% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

URBE CAPITAL S.A. ADQUIRIO POR APOORTE AL CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION DE PROMOTORA URBANA EL TREBOL S.A. POR ESCRITURA 1706 DE 11-07-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1508118 Y ACLARADA POR ESCRITURA 2677 DE 18-09-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA Y POR ESCRITURA 1706 YA CITADA, SE EFECTUO DESENGLOBE. PROMOTORA URBANA EL TREBOL S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A EL TRANSVAAL ERNESTO WILLS Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 814 DE 05-04-2002 NOTARIA 36 DE BOGOTA, POR ESCRITURA 774 DE 05-04-2000 NOTARIA 36 DE BOGOTA SE EFECTUO DESENGLOBE Y SE ACLARO POR ESCRITURA 2616 DE 13-09-2002 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 10 # 1 A 18 INTERIOR 1 CASA 24 - CONJUNTO RESIDENCIAL "EL TREBOL TERCERA ETAPA SUPERMANZANA 13" - MANZANA 13
MUNICIPIO DE MOSQUERA.

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

50C - 1557210

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-01-2003 Radicación: 2003-4003

Doc: ESCRITURA 1444 del 30-12-2002 NOTARIAUNICA 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 002 Fecha: 18-02-2003 Radicación: 2003-14884

Doc: ESCRITURA 3624 del 29-11-2002 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2003 Radicación: 2003-14924

Doc: ESCRITURA 285 del 14-02-2003 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501221705107108240****Nro Matrícula: 50C-1563674**

Pagina 2

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:30:48 PM

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

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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3624 DE 29-11-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA EN
CUANTO A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA EN LOS CUALES DEBE QUEDAR REGISTRADO DICHO GRAVAMEN.**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****ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2003 Radicación: 2003-27853****Doc: ESCRITURA 170 del 21-02-2003 NOTARIA UNICA de MOSQUERA****VALOR ACTO: \$33,400,000****ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL-****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: DIAZ FIERRO ELIZABETH****CC# 20630700 X****ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2003 Radicación: 2003-27853****Doc: ESCRITURA 170 del 21-02-2003 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: DIAZ FIERRO ELIZABETH****CC# 20630700 X****A: FAVOR SUYO, SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER****ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2003 Radicación: 2003-33387****Doc: ESCRITURA 536 del 10-03-2003 NOTARIA 15 de BOGOTA****VALOR ACTO: \$927,534,219**

Se cancela anotación No: 2

**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 007 Fecha: 10-09-2024 Radicación: 2024-70485****Doc: ESCRITURA 2656 del 20-03-2024 NOTARIA SEPTIMA de CUCUTA****VALOR ACTO: \$****ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION COMUN Y PROINDIVISO****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)****DE: DIAZ FIERRO ELIZABETH****CC# 20630700****A: DIAZ FIERRO CARLOS IGNACIO****CC# 79000950 X****A: DIAZ FIERRO MARY LUZ****CC# 41368438 X**

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

Certificado generado con el Pin No: 2501221705107108240

Nro Matrícula: 50C-1563674

Pagina 3

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:30:48 PM

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

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

A: DIAZ FIERRO RUTH MARINA

CC# 41465533 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-10-2024 Radicación: 2024-81894

Doc: ESCRITURA 2733 del 26-08-2024 NOTARIA SEPTIMA de CUCUTA

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)

DE: DIAZ FIERRO ELIZABETH

CC# 20630700

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-12-2024 Radicación: 2024-106701

Doc: ESCRITURA 2943 del 28-11-2024 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ FIERRO CARLOS IGNACIO

CC# 79000950

DE: DIAZ FIERRO MARY LUZ

CC# 41368438

DE: DIAZ FIERRO RUTH MARINA

CC# 41465533

A: QUINTERO LAVERDE CARLOS ANDRES

CC# 80210393 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 9

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[illegible]

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

Certificado generado con el Pin No: 2501221705107108240

Nro Matrícula: 50C-1563674

Página 4

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:30:48 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

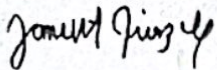
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-865760

FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	1076654764
Nombre del pagador:	JESUS ANIBAL SEMA DIAZ
Identificación:	1076654764
Valor cancelado:	317,600.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO POPULAR
Transacción CUS:	1222206818
Cód. del pedido:	853
Id pago:	2695
Ticket:	7337700853
Fecha de pago:	27/01/2025 12:00:24.0


Imprimir



ARCHIVO: LRCAJA-1076654764
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1076654764
	Hash documento:	8d75378f44
	Fecha creación:	2025-01-30 11:04:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JONATHAN ROA ROBAYO</p> <p>Documento: 1018458776</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 884835</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 179.32.137.193 2025-01-29 12:52:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

