



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 9D # 1A-47		
Barrio	San Rafael		
Ciudad	Arbeláez		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	RODRIGUEZ JIMENEZ PABLO EMILIO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SNEYDER PACHON AGULERA

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 **RODRIGUEZ JIMENEZ PABLO EMILIO** ubicado en la CALLE 9D # 1A-47 San Rafael, de la ciudad de Arbeláez.

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 \$191,086,478 pesos m/cte (Ciento noventa y un millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Total Ocupada	80.17	M2	\$2,383,516.00	100.00%	\$191,086,477.72
TOTALES					100%	\$191,086,478

Valor en letras
 Ciento noventa y un millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
 RAAANro: AVAL-1018458776 C.C: 1018458776
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-02-08 16:02:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción		
			Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	191,086,477.72
Proporcional	0	191,086,478	Valor asegurable	191,086,478
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-3066609	Propósito	Modelo 8-14	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	SNEYDER PACHON AGULERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	3066609	Teléfono	3123873385
Email	sneyder.pachon@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	RODRIGUEZ JIMENEZ PABLO EMILIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	369534	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9D # 1A-47				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Arbeláez	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	San Rafael	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una casa ubicada en el barrio San Rafael, en el municipio de Arbeláez, Cundinamarca. Su dirección física termina en 2-39 y 2-37. En el certificado de libertad y tradición, la dirección registrada es Calle 9D # 1A-47.</p> <p>Cuenta con 2 contadores por cada uno de los servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p>La casa cuenta con un apartamento en el primer piso y otro en el segundo piso. El</p>				

apartamento del segundo piso dispone de una terraza. Cada apartamento tiene entrada independiente y servicios públicos separados.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA TOTAL OCUPADA</td> <td>M2</td> <td>80.17</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA TOTAL OCUPADA	M2	80.17	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR									
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA TOTAL OCUPADA	M2	80.17																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 2</td> <td>M2</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>TERRAZA</td> <td>M2</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PISO 1	M2	39	AREA PISO 2	M2	43	TERRAZA	M2	12	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA TOTAL OCUPADA</td> <td>M2</td> <td>80.17</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TOTAL OCUPADA	M2	80.17
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PISO 1	M2	39																					
AREA PISO 2	M2	43																					
TERRAZA	M2	12																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA TOTAL OCUPADA	M2	80.17																					
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	Casas de uno y dos pisos similares al bien objeto de avalúo.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 03 DE 2000 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ.</p>																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1248	EscrituraDePropiedad	11/04/2012	Segunda	Fusagasugá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
157-95227	17/01/2025	50.00%	2505301000000012 10906900000020	casa

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

Observación No cuenta con garaje.

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBILIAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Las vías de la urbanización se encuentran carreteables, las vías principales se encuentran en buen estado.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por su ambiente residencial agradable.

Escritura de Propiedad Horizontal	1737	Fecha escritura	20/10/2003		
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	Fusagasugãj		
Valor administración	\$0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1737, Fecha escritura: 20/10/2003, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Fusagasugá, Administración: \$0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, 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	paÑ±ete 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	13 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
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

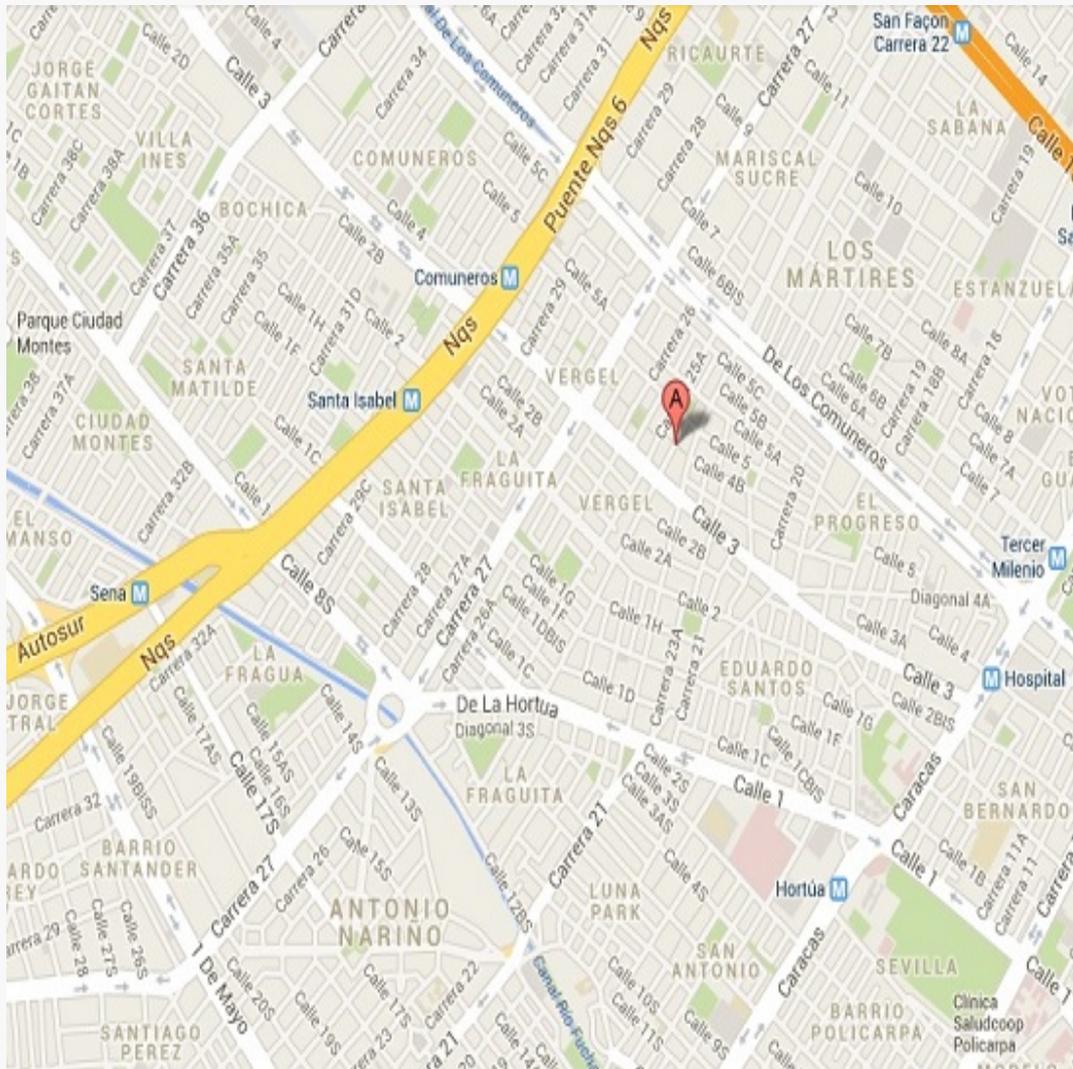
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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

Observación	Los acabados de la casa, en general, se encuentran en buen estado de conservación, aunque algunos presentan un estado regular. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo está pintado y cubierto con tejas de fibrocemento, las puertas son de madera y la ventanería es de aluminio.
--------------------	--

Dirección: CALLE 9D # 1A-47 | San Rafael | Arbeláez | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.275263510980763
GEOGRAFICAS : 4° 16' 30.9498''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.41671791927303
GEOGRAFICAS : 74° 25' 0.1848''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa Arbelaez	2	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,666,209.31	3133453162
2	Casa Arbelaez	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,322,222.22	3006264537
3	Casa Fusagasuga	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,411,538.46	3017658625
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	80.17	80.17	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,532,898.84
2	15	90	90	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,206,111.11
3	20	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,411,538.46
	13 años									
									PROMEDIO	\$2,383,516.14
									DESV. STANDAR	\$165,186.24
									COEF. VARIACION	6.93%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,548,702.37	TOTAL	\$204,329,469.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,218,329.90	TOTAL	\$177,843,508.01
VALOR TOTAL		\$191,086,477.72		

Observaciones:

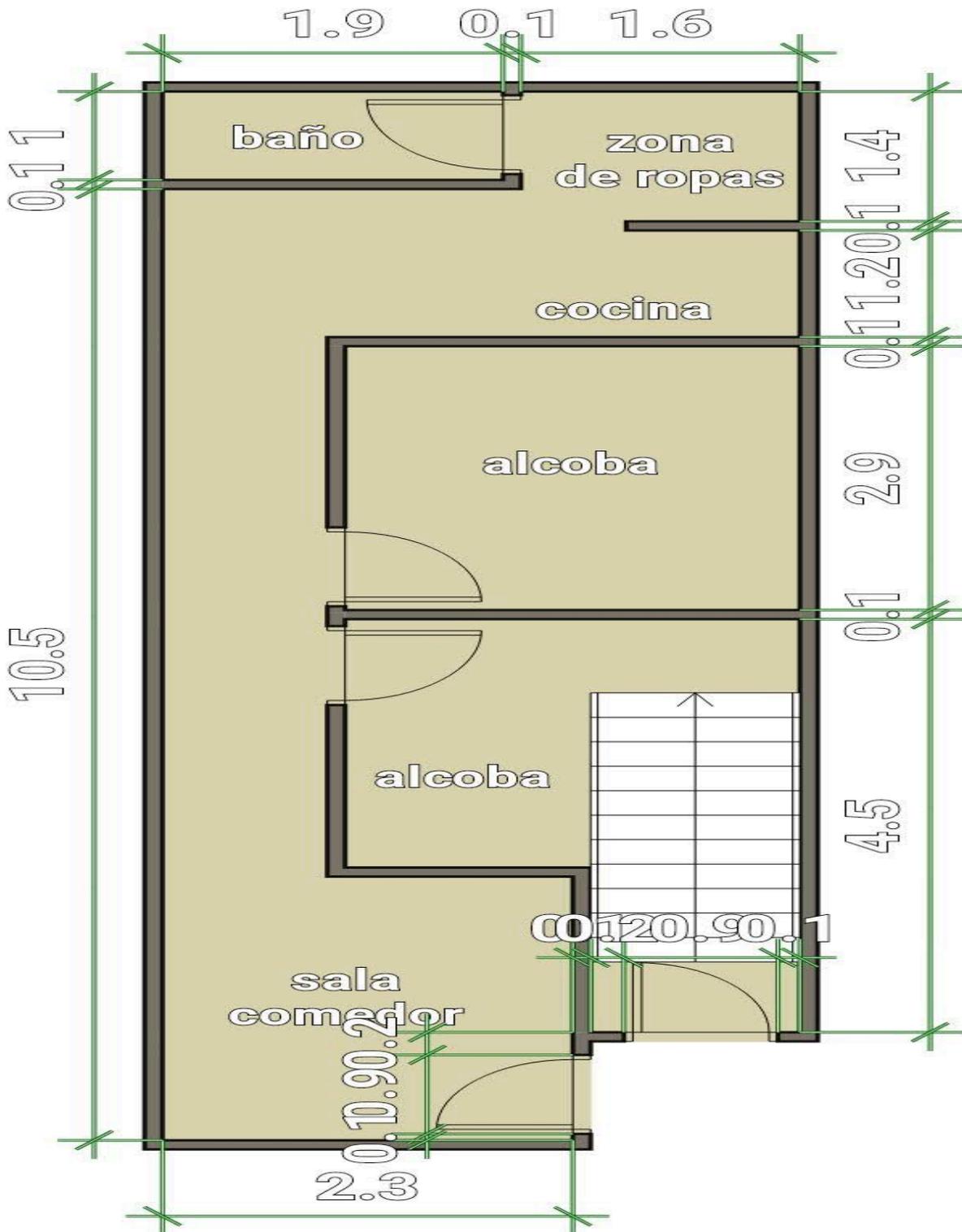
Las ofertas de mercado corresponden a casas en urbanizaciones abiertas, similares al predio objeto de avalúo.

Enlaces:

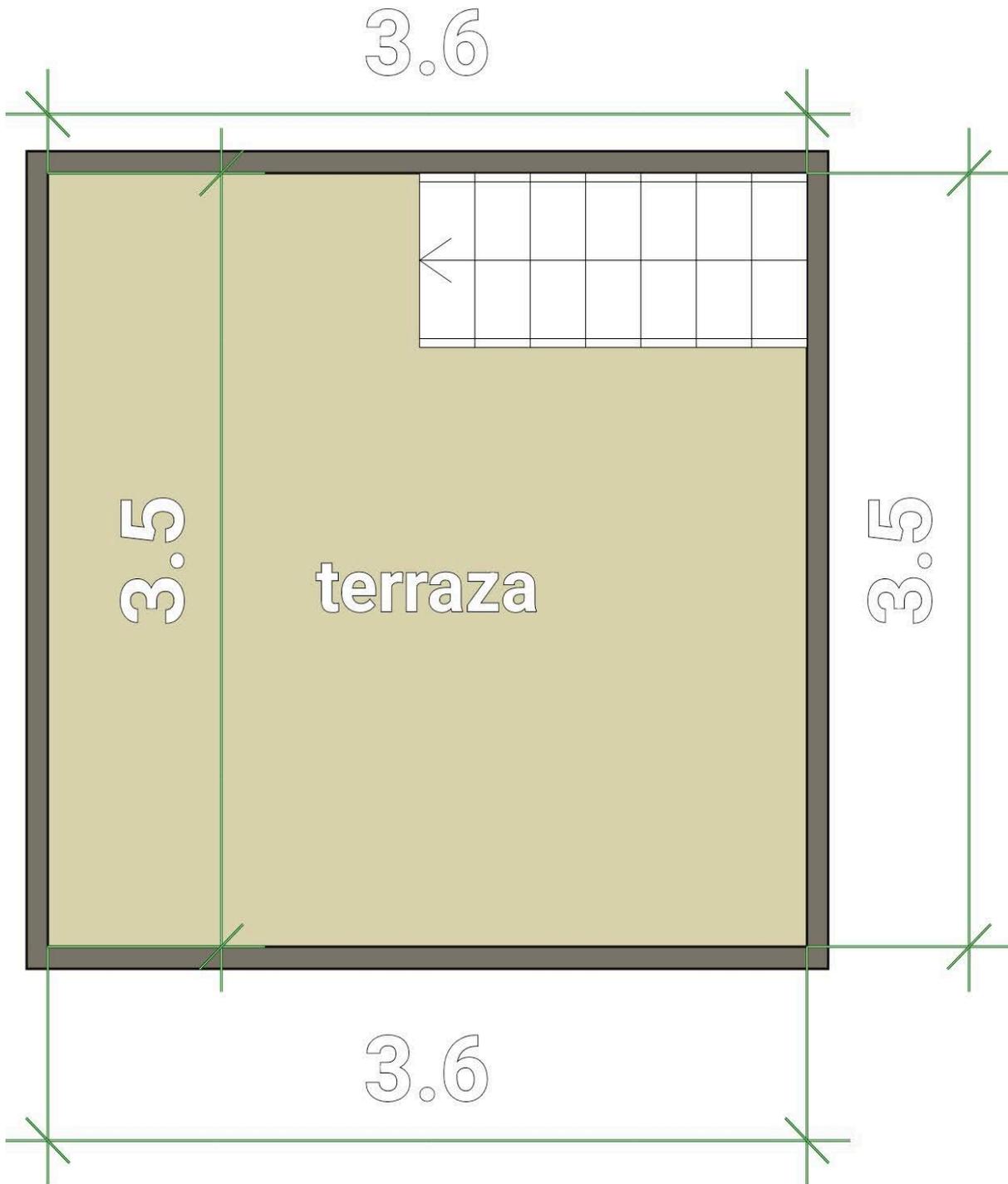
2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191533227>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7756511>

Plano



Plano



Plano

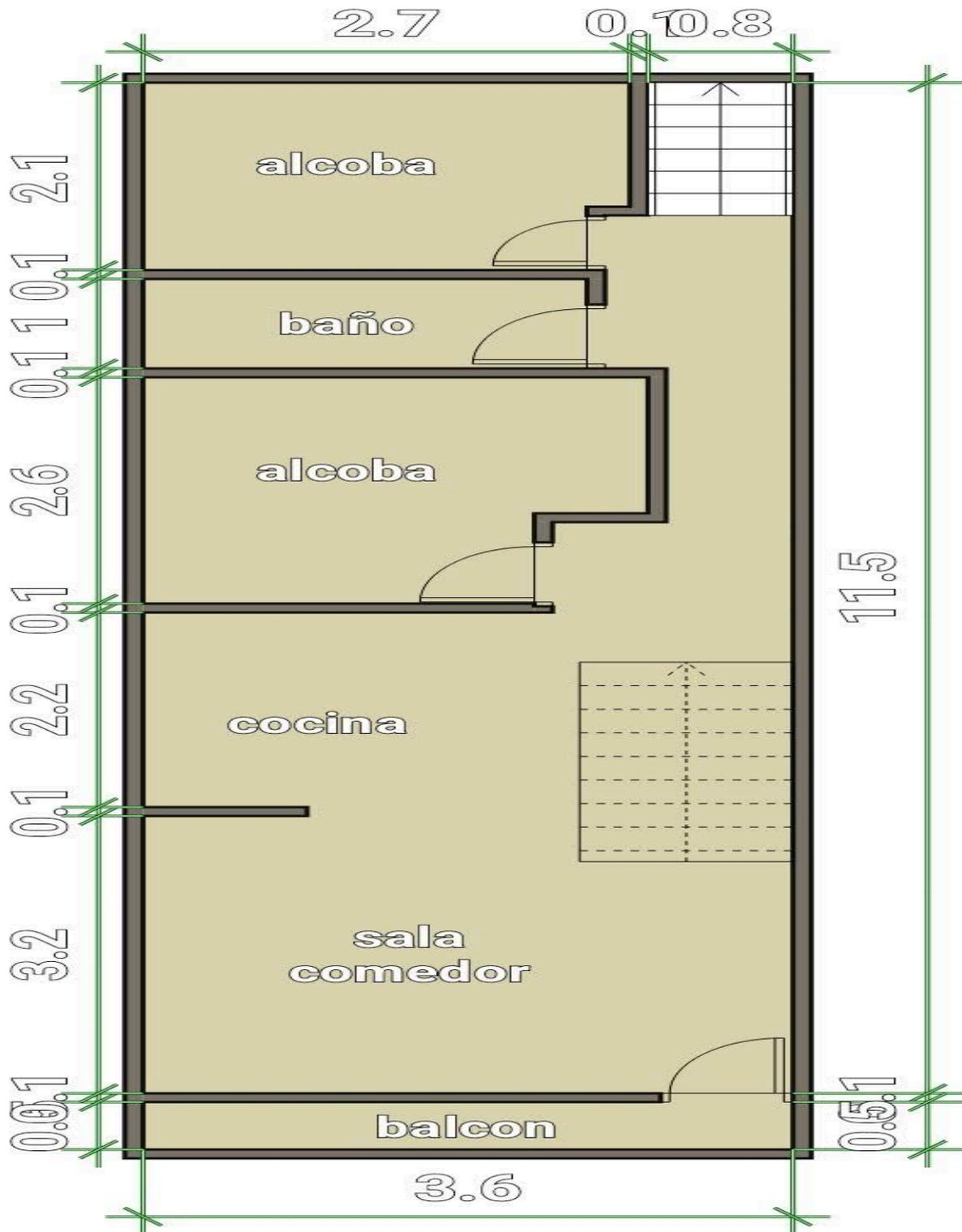


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



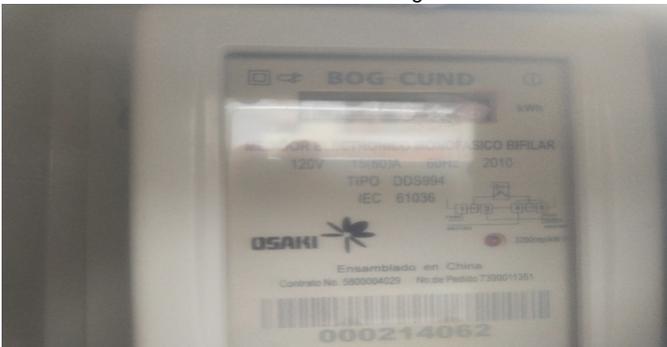
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



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 --- **Etapas:** 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 valorar 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-3066609



PIN de Validación: s8590a5d



<https://www.ras.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: a8590a5d



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: a8590a5d



<https://www.rras.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 tratados 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 de Formación, 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: s8590a5d



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-3066609 M.I.: 157-95227



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034

Nro Matrícula: 157-95227

Pagina 1 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 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: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ARBELAEZ VEREDA: ARBELAEZ

FECHA APERTURA: 10-11-2003 RADICACIÓN: 2003-7584 CON: ESCRITURA DE: 07-11-2003

CODIGO CATASTRAL: 2505301000000121090690000020 COD CATASTRAL ANT: 25053010000001210906900000020

NUPRE: AZB0001OEEB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1737 de fecha 20-10-2003 en NOTARIA 2 de FUSAGASUGA CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D con area de 80.17M2 con coeficiente de 50.00% (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:

PREDIO QUE FORMO PARTE INTEGRANTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION ADQUIRIDO ASI:-----CON FECHA 09-08-2001 MEDIANTE ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-2001 DE LA NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA POR LA CUAL EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ EFECTUO RELOTEO CORRESPONDIENDOLE LA MATRICULA 90146.----- CON FECHA -09-08-2001 ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-2001 NOTARIA 2. DE FUSAGASUGA. SE EFECTUO LOTEEO. DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ.-----CORRESPONDIENDOLE A ESTE PREDIO LA "MANZANA A" MATRICULA CON MATRICULA 157-90080-----ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI;-----CON FECHA -09-08-2001 ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-2001 NOTARIA 2.DE FUSAGASUGA. SE EFECTUO DIVISION MATERIAL. DE: EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ- MATRICULA 157-90074----- SE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MATRICULA INMOBILIARIA NO.157-28539:----- EL 14-03-1986 MEDIANTE ESCRITURA NO. 2680 DEL 30-12-1985 NOTARIA DE FUSAGASUGA. VENTA QUE HICIERA ORTIZ CALDERON VICTOR MANUEL AL MUNICIPIO DE ARBELAEZ.----- TAMBIEN ADQUIRIDO OTRA PARTE EN MAYOR EXTENSION ASI;----- MATRICULA 157-12216:----- VICTOR MANUEL ORTIZ CALDERON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ORTIZ HERNANDEZ ARTURO ,SEGUN SENTENCIA DEL 10-02-1978 PROCEDENTE DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA Y QUE SE REGISTRO EL 08-02-1980 AL FOLIO 12216.-----ARTURO ORTIZ HERNANDEZ ADQUIRIO POR COMPRA QUE HICIERA A; ORTIZ O. RAFAEL SEGUN ESCRITURA NO. 910 DEL 25-10-1041 DE LA NOTARIA DE FUSAGASUGA , REGISTRADA EL 04-11-1941.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9D #1A-47 URB/SAN RAFAEL CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 90146

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-2003 Radicación: 2003-157-6-7584

Doc: ESCRITURA 1737 DEL 20-10-2003 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL- (LIMITE DE



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034

Nro Matrícula: 157-95227

Pagina 2 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 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

DOMINIO)

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

DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2005 Radicación: 2005-157-6-268

Doc: ESCRITURA 2381 DEL 22-12-2004 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE

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

DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ

NIT# 8000933868

A: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2005 Radicación: 2005-157-6-268

Doc: ESCRITURA 2381 DEL 22-12-2004 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529 X

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034

Nro Matrícula: 157-95227

Pagina 4 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 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: 2025-157-1-2320

FECHA: 17-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ALVARO RAMOS CUESTA
REGISTRADOR SECCIONAL (E)



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



Tu transacción fue exitosa

Resumen detallado de tu transacción

Valor

\$582.600,00

30/Ene/2025 - 12:27 p. m. - IP 191.156.235.151

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA - AVALUO

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 0330

Nro. de transacción

122730

Pedido/Factura Nro.

8665800865

Recuerda que el costo de esta transacción es

\$0.

\$0,00