



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80217403

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO RICARDO TRIVIÑO VELASQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	80217403
DIRECCIÓN	CALLE 23 #7A-05 TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03. URBANIZACION SANTILLANA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	Villa nueva
DEPARTAMENTO	Mosquera
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Hipotecario
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JONATHAN ROA ROBAYO
	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/03/2025
FECHA INFORME	10/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JIMENEZ DIAZ DORA ELVIRA VERA JIMENEZ NATALIA IVONNE			
NUM. ESCRITURA	0310 Escritura De Propiedad	NOTARIA	48	FECHA 30/01/2007
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	0100000002510801800000258			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 317 DEL 11 DE OCTUBRE 2004			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Santillana			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	165000	VRxM2 2127.66
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.176%			

M. INMOB.	Nº
50C-1653345	TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03
MATRICULA	NRO. GARAJE
81 comunlaes	81 comunlaes

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa ubicada en el conjunto residencial Santillana, con dirección: Calle 23 7A-05 del barrio Villa Nueva en el municipio de Mosquera. El conjunto residencial cuenta con dos porterías; la portería secundaria es peatonal. La casa cuenta con sala-comedor, cocina, patio, estudio, dos baños y tres alcobas. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	81 comunlaes	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 239,083,315

VALOR ASEGURABLE \$ COP 239,083,315

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO

Perito Actuante

C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-04 15:09:00



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	243
Garajes	Si tiene No. 81 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

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 No. 32 DE 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	83.94	AREA	M2	81
AREA PRIVADA	M2	77.55	AVALUO	PESOS	32.848.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 23 #7A-05 TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03. URBANIZACION SANTILLANA | Villa nueva | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1130, fecha: 25/04/2006, Notaría: 48 y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2006

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
Area Privada	Area Privada	77.55	M2	\$3,082,957.00	100.00%	\$239,083,315.35
TOTALES					100%	\$239,083,315
Valor en letras	Doscientos treinta y nueve millones ochenta y tres mil trescientos quince Pesos Colombianos					
		TOTAL COMERCIAL			\$239,083,315	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se encuentran casas en conjuntos residenciales, torres de apartamentos y casas en no propiedad horizontal.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.**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: 1130, Fecha escritura: 25/04/2006, Notaría escritura: 48, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$165.000, Total unidades: 250, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados de la casa, en general, se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica y alfombrados, paredes pintadas, techo de PVC, madera, teja plástica, teja de fibrocemento y pintado, puertas de madera y ventanería metálica.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Santillana	2	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	0	\$0	0	\$0	\$3,001,289.49	3016928441
2	Cjto Santillana	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,185,041.91	3113678398
3	Cjto Santillana	2	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,062,540.30	3228216627
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	85	77.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,001,289.49
2	18	84	77.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,185,041.91
3	18	82	77.55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,062,540.30
	19 años									
								PROMEDIO	\$3,082,957.23	
								DESV. STANDAR	\$93,562.15	
								COEF. VARIACION	3.03%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,176,519.39	TOTAL	\$246,339,078.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,989,395.08	TOTAL	\$231,827,588.54
VALOR TOTAL		\$239,083,315.35		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.ciencuadras.com/Inmueble/casa-en-venta-en-santillana-mosquera-3223428>2-<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1524149373-casa-en-venta-en-mosquera-santillana-JM>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-ub-la-troja-3-habitaciones-2-banos/15062-M4089977?canary=true>

DIRECCIÓN:

CALLE 23 #7A-05 TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03.
URBANIZACION SANTILLANA | Villa nueva | Mosquera |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

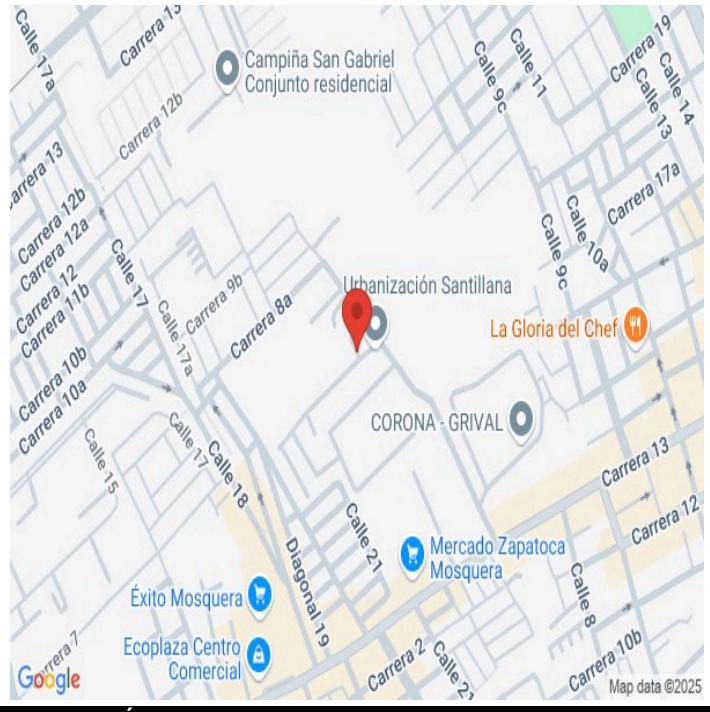
Latitud: 4.716371

Longitud:-74.219873

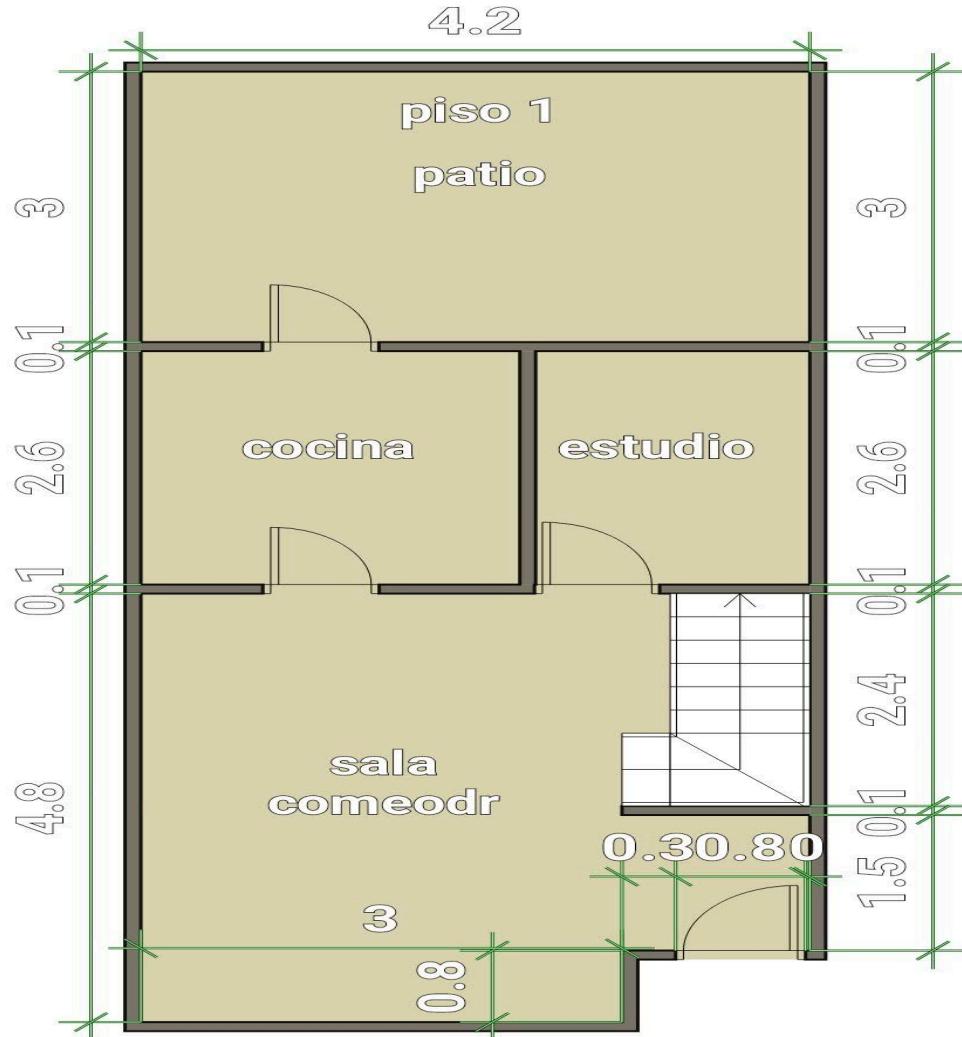
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 58.935''

Longitud: 74° 13' 11.5428''

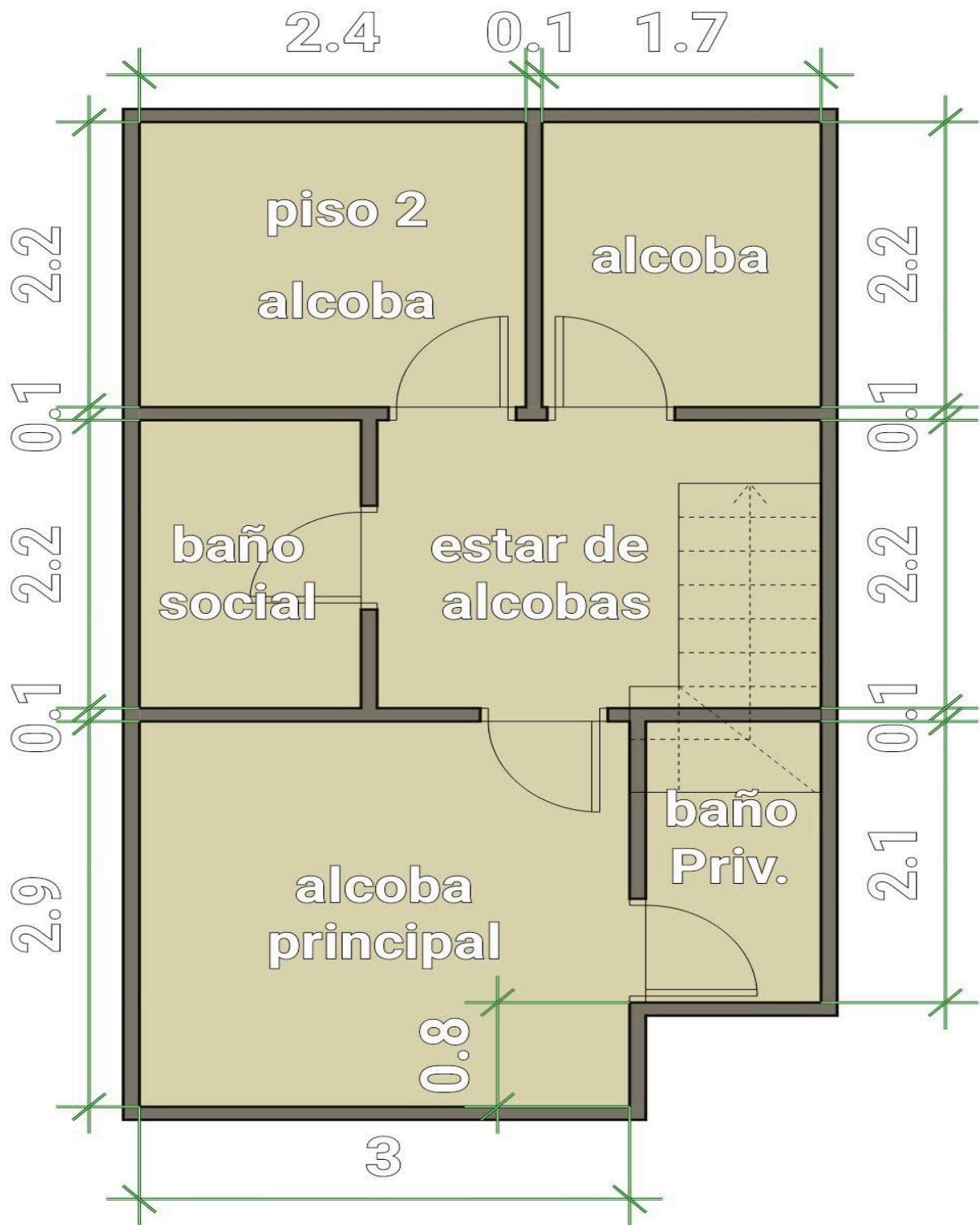


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



OTROS ANEXOS

GARAJES

1130 18

AA 00208588

MEMORIA DESCRIPTIVA	
Urbanización	
"SANTILLANA"	
La Urbanización SANTILLANA, se encuentra localizada en el Municipio de Mosquera (Cundinamarca), en la zona	
Urbana, con la dirección Calle 23 No 7 A 05. -----	
El proyecto se compone de 243 viviendas con un área construida de 83.94 M ² cada una, Cuatro locales comerciales, dos porterías, dos áreas para eventos comunales, salón comunal, guardería y grandes áreas de zonas verdes.-----	
El proyecto Urbanístico tiene las siguientes especificaciones:-----	
Área total del Lote:	: 21.900.00 m ²
Área de vías locales:	3.046.50 m ²
Área de zonas verdes:	6.147.30 m ²
Total áreas de cesión:	9.193.80 m ²
Área Útil:	11.451.08 m ²
Área de Parqueaderos:	1.366.62 m ²
Número de casas	243
Parqueaderos comunales	81
Parqueaderos visitantes	11
Área total de construcción de casas.	20.397.42 m ²
DISEÑOS	
El estudio de suelos lo realizo en Ingeniero Geotecnista Henry García Ramírez. -----	
El diseño arquitectónico lo realizo el Arquitecto Arturo Monrroy Morales. -----	
El diseño estructural lo realizo el Ingeniero estructural Arnaldo Núñez Robayo.-----	
El diseño hidráulico, sanitario y dirección de la obra los realizo el Ingeniero Civil Luis Ali Narváez Sánchez. -----	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CONSUELO OTERO AMAYA
Scritaria Díezde

FOTOTECO LTDA. NIT 805153425

FOTOS General

Vía frente al inmueble



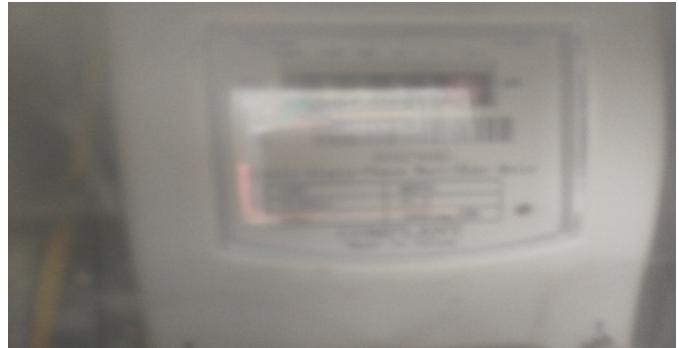
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



cloakroom 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



vía frente a entrada 2



Entrada 2 - peatonal



Nomenclatura entrada 2



vía frente a entrada 2



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

FACTURA PREDIAL: N° 1319326		CÓDIGO CATASTRAL REFERENCIA PAGO	0100000002510801800000258 10000251319326						
	MUNICIPIO: CUNDINAMARCA - MOSQUERA	NIT CONTRIBUYENTE 41621019							
	NIT MUNICIPIO 899999342-3	\$270.800							
	SECRETARIA DE HACIENDA	FECHA LÍMITE DE PAGO 2025-02-28							
	TELÉFONO 8932073 secretariadehacienda@mosquera-cundinamarca.gov.co								
CÓD CATASTRAL	0100000002510801800000258	FECHA EXPEDICIÓN	2025-02-22	CÓDIGO INTERNO	1319326				
CÓD CORTO	010002510258801	AREAS HAS	0	AREA Mts	90	AREA CONST.	81		
PROPIETARIO	DORA ELVIRA JIMENEZ DIAZ	NIT/CC	41621019	DIR PREDIO	C 23 TA 05 BIFAMILIAR J 8 IN 3				
ÚLTIMO AÑO PAGO	2024	FECHA PAGO	2024-03-06	VALOR PAGADO	\$ 251.600	MATRICULA	50C-1653345		
DETALLE DEL PAGO									
AÑO	% TAR	AVALUO	IMUESTO	INTERESES	DESCUENTOS	OTROS COBROS	CAR	AJUSTE	TOTAL
2025	7.10	\$ 32.848.000	\$ 233.221	\$ 0	\$ 34.983	\$ 23.300	\$ 49.272	\$ -10	\$ 270.800
TOTALES		\$ 32.848.000	\$ 233.221	\$ 0	\$ 34.983	\$ 23.300	\$ 49.272	\$ -10	\$ 270.800
RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN									
CONCEPTOS	VALOR PERIODO	VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	INTERESES MORATORIOS	VALOR TOTAL				
IMUESTO	\$ 233.221	-	-		\$ 0				\$ 233.221
CAR + Interes	\$ 49.272	-	-		\$ 0				\$ 49.272
OTROS COBROS	\$ 23.300	-	-		\$ 0				\$ 23.300
DESCUENTOS	\$ 34.983	-	-		\$ 0				\$ 34.983
ALIVIO TRIBURARIO	\$ 0	-	-		\$ 0				\$ 0

Areas o Documentos

y cinco (95) En extensión de Doce metros (12,00 Mts) con zona verde de la urbanización. del punto noventa y cinco (95) al punto noventa y dos (92) En extensión de Cinco metros (5,00 Mts) con sendero peatonal. ----- La identificación especial del inmueble materia de esta Escritura, es la siguiente : -----

Trifamiliar J - 08. Casa o interior tres (03). Tiene un área construida de Ochenta y Tres Punto Noventa y Cuatro metros cuadrados (83.94 M2) y un área privada de Setenta y siete punto cincuenta y cinco metros cuadrados (77.55 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **Primer piso:** Partiendo del punto uno (01) al punto dos (02) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto cuarenta y un metros (2.41 Mts), uno punto diez metros (1.10 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

FORTECO LTDA. NIT 8005134528

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-80217403



PIN de Validación: ac5eda73



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

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



PIN de Validación: ac5eda73



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



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

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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



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



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: ac5eda73



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño e emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA 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 dia 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



PIN de Validación: ac5a0a73



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ac5a0a73

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LRHIPO-80217403 M.I.: 50C-1653345



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502202639109047681

Nro Matrícula: 50C-1653345

Página 1

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 11:45:35 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

FECHA APERTURA: 16-05-2006 RADICACIÓN: 2006-46695 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2006

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1130 de fecha 25-04-2006 en NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C. TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03. con área de 83.94 M² CONSTRUIDA Y 77.55 M² DE ÁREA PRIVADA con coeficiente de 1.176% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES EFECTUO DESENGLOBE POR LA MISMA E.P. 1130 DEL 25-04-2006 NOTARIA 48 DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 50C-1653172; QUIEN ADQUIRIO POR COMPRA A JUANA MARIA, MARIA TERESA, LIGIA, HILDA Y EMIRA CELIA LAMUS MANTILLA, AMINTA MANTILLA DE LAMUS, MAGDALENA, SERGIO EDUARDO Y ELSA LAMUS MANTILLA, POR E.P. 6981 DEL 28-12-1995 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTÁ, QUIENES ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DE JUAN BAUTISTA LAMUS CACERES EN SENTENCIA DEL 23-04-1988 DEL JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOFIA RICO VIUDA DE DUQUE, SEGUN E.P. 1024 DEL 05-03-1965 NOTARIA 7 DE BOGOTÁ, TÍTULOS REGISTRADOS AL FOLIO 50C-70324.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 23 #7A-05 TRIFAMILIAR J-08 CASA O INTERIOR 03. URBANIZACIÓN SANTILLANA

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

50C - 1653172

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 11-05-2006 Radicación: 2006-46695

Doc: ESCRITURA 1130 del 25-04-2006 NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "URBANIZACIÓN SANTILLANA I ETAPA"

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# 8001324760X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 26-07-2006 Radicación: 2006-74916

Doc: ESCRITURA 2359 del 12-07-2006 NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: 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# 8001324760X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 03-04-2007 Radicación: 2007-35622

Doc: ESCRITURA 310 del 30-01-2007 NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 2



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

Certificado generado con el Pin No: 2502202639109047681

Nro Matrícula: 50C-1653345

Página 2

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 11:45:35 AM

**"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: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL

HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE-

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: POLI URBE LTDA. URBANISTAS CONSTRUCTORES

NIT# 8001324760

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-04-2007 Radicación: 2007-35622

Doc: ESCRITURA 310 del 30-01-2007 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$51,900,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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: JIMENEZ DIAZ DORA ELVIRA

CC# 41621019 X

A: VERA JIMENEZ NATALIA IVONNE

CC# 52808933 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-04-2007 Radicación: 2007-35622

Doc: ESCRITURA 310 del 30-01-2007 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: JIMENEZ DIAZ DORA ELVIRA

CC# 41621019 X

DE: VERA JIMENEZ NATALIA IVONNE

CC# 52808933 X

A: FONDO DE EMPLEADOS Y PENSIONADOS DE LA ETB "FONTEBO"

NIT# 8600402126

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-2007 Radicación: 2007-35622

Doc: ESCRITURA 310 del 30-01-2007 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

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: JIMENEZ DIAZ DORA ELVIRA

CC# 41621019 X

DE: VERA JIMENEZ NATALIA IVONNE

CC# 52808933 X

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-11-2007 Radicación: 2007-123757

Doc: ESCRITURA 4429 del 24-09-2007 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL II Y III ETAPA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502202639109047681

Nro Matrícula: 50C-1653345

Página 4

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 11:45:35 AM

**"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: 2025-109414 FECHA: 20-02-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TR9tab6snsEC

26 Feb 2025 - 10:45 a.m.

Detalle código QR

Descripción

80217403 Diego Trivi

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 330.000,00

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

031-987174-51



ARCHIVO: LRHIPO-80217403

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-80217403
	Hash documento:	9cee987cb1
	Fecha creación:	2025-03-10 14:25:17

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 805705	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.18.153.85 2025-03-04 15:09:00	

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>

