



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077032357

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|--|
| CLIENTE | HECTOR RAUL VILLAMIL ROJAS |
| NIT / C.C CLIENTE | 1077032357 |
| DIRECCIÓN | LOTE 01 MANZANA C # APARTAMENTO 101 URBANIZACION LA PRIMAVERA -P.H. |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | Primavera |
| CIUDAD | El Rosal |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 12/05/2025 |
| FECHA INFORME | 26/05/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 5 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|-------------------------------|---|-------------|----|--------------|------------|
| PROPIETARIO | GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANI | | | | |
| NUM. | 3319 Escritura De | NOTARIA | 11 | FECHA | 29/09/2021 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Bogotá D.C. | DEPTO | | Cundinamarca | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | s/i | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 483 del 24-11-2020 NOTARIA UNICA de SUBACHOQUE | | | | |
| NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO | Edificio... | | | | |
| VALOR ADMINIST RACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 33.04% | | | | |

| | |
|---------------------------|-------------|
| M. INMOB. | N° |
| 50N-20878135 | Apto 101 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Privado-Integral vivienda | N/A |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un edificio de tres pisos. El apartamento se encuentra ubicado en el primer piso.

Se trata de un apartamento localizado en un edificio residencial, con la siguiente dirección: Lote 01, Manzana C, Apartamento 101, en el barrio Primavera, municipio de Facatativá.

Distribución del inmueble: garaje, sala, comedor, cocina, 2 alcobas, 2 baños y un área de patio.

Características adicionales: 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 | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Integral | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 2 | Balcón | 0 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | 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 | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfant | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyec | No |
| Portería | No | Tanque | Si | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 269,804,648

VALOR ASEGURABLE \$ COP 269,804,648

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-14 20:46:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo N° 03 de 2011 del Municipio de El Rosal. |
|----------------------------|---------------------------|---|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Casa | |
| Total unidades de vivienda | 3 aptos | |
| Garajes | Si tiene No. 1 | |
| Tipo de Garaje | Privado-Integral vivienda | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 76.4 | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 61.8 | | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 62 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 61.8 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

LOTE 01 MANZANA C # APARTAMENTO 101 URBANIZACION LA PRIMAVERA -P.H. | Primavera | El Rosal | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 438, fecha: 24/11/2020, Notaría: Unica y ciudad: Subachoque.

SECTOR

| | | | | |
|-------------------|-------------|--|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | Andenes | SI Bueno |
| | | | Sardineles | SI Bueno |
| | | | Vías Pavimentadas | SI Bueno |
| | | | Transporte Público | Bueno |

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

| | 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 | Nueva | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | No VIS | Cubierta | Losa de concreto |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 6-9 metros |
| N° de Pisos | 3 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Vida Remanente | 95 | Año de Construcción | 2020 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Bloque | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Apartamento Exterior | | |

Oficina: Cl 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 | 61.8 | M2 | \$4,365,771.00 | 100.00% | \$269,804,647.80 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$269,804,648 |
| Valor en letras | | | Doscientos sesenta y nueve millones ochocientos cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$269,804,648

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | En el sector se encuentran edificaciones tipo casa de hasta tres pisos, así como apartamentos con características similares al inmueble objeto del presente avalúo. |

SALVEDADES

Jurídica: Según los documentos suministrados, el predio objeto de avalúo se encuentra libre de gravámenes, embargos o limitaciones al dominio.

Garaje: El apartamento cuenta con un área de garaje que forma parte integral del mismo.

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: 438, Fecha escritura: 24/11/2020, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Subachoque, Administración: 0, Total unidades: 3 aptos, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Cuenta con pisos en cerámica, paredes pintadas y enchapadas, techo en PVC, puertas en madera y ventanería en aluminio.

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 | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | Apto El Rosal | 2 | \$220,000,000 | 0.95 | \$209,000,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$4,180,000.00 | 3502320577 |
| 2 | Apto El Rosal | 3 | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$4,580,357.14 | 3167980100 |
| 3 | Apto El Rosal | 3 | \$210,000,000 | 0.95 | \$199,500,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$4,336,956.52 | 3502320577 |
| Del inmueble | | 101 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 1 | 54 | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,180,000.00 |
| 2 | 4 | 60 | 56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,580,357.14 |
| 3 | 1 | 50 | 46 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,336,956.52 |
| 5 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,365,771.22 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$201,727.97 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.62% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,567,499.19 | TOTAL | \$282,271,450.13 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,164,043.25 | TOTAL | \$257,337,872.66 |
| VALOR TOTAL | \$269,804,647.80 | | | |

Observaciones:

Nota: Las ofertas de mercado utilizadas para el presente estudio corresponden a apartamentos ubicados en edificios con características constructivas y tipológicas similares al bien objeto de avalúo, y presentan acabados comparables en cuanto a materiales y estado de conservación.

Enlaces:

2 - <https://inmuebles.wasi.co/apartamento-vender-el-rosal-cundinamarca/8472088>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 01 MANZANA C # APARTAMENTO 101 URBANIZACION
LA PRIMAVERA -P.H. | Primavera | El Rosal | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

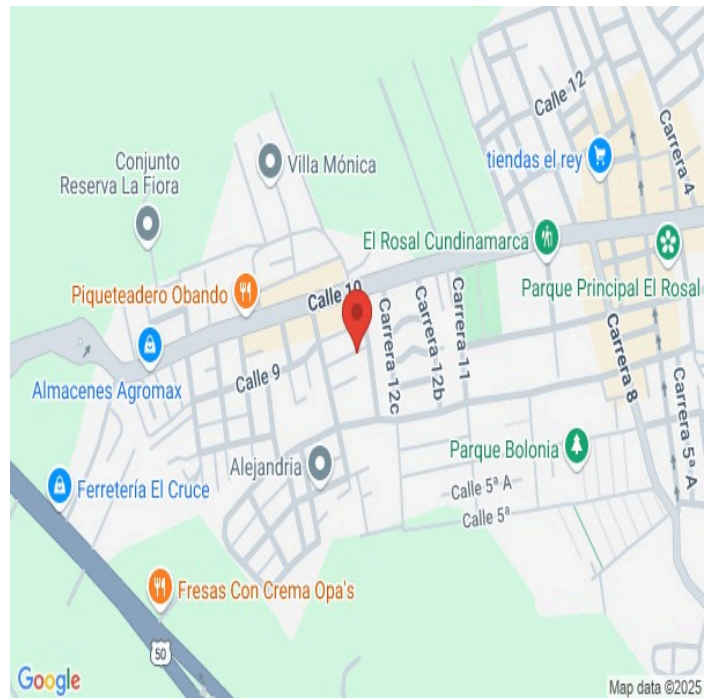
Latitud: 4.851581

Longitud:-74.266349

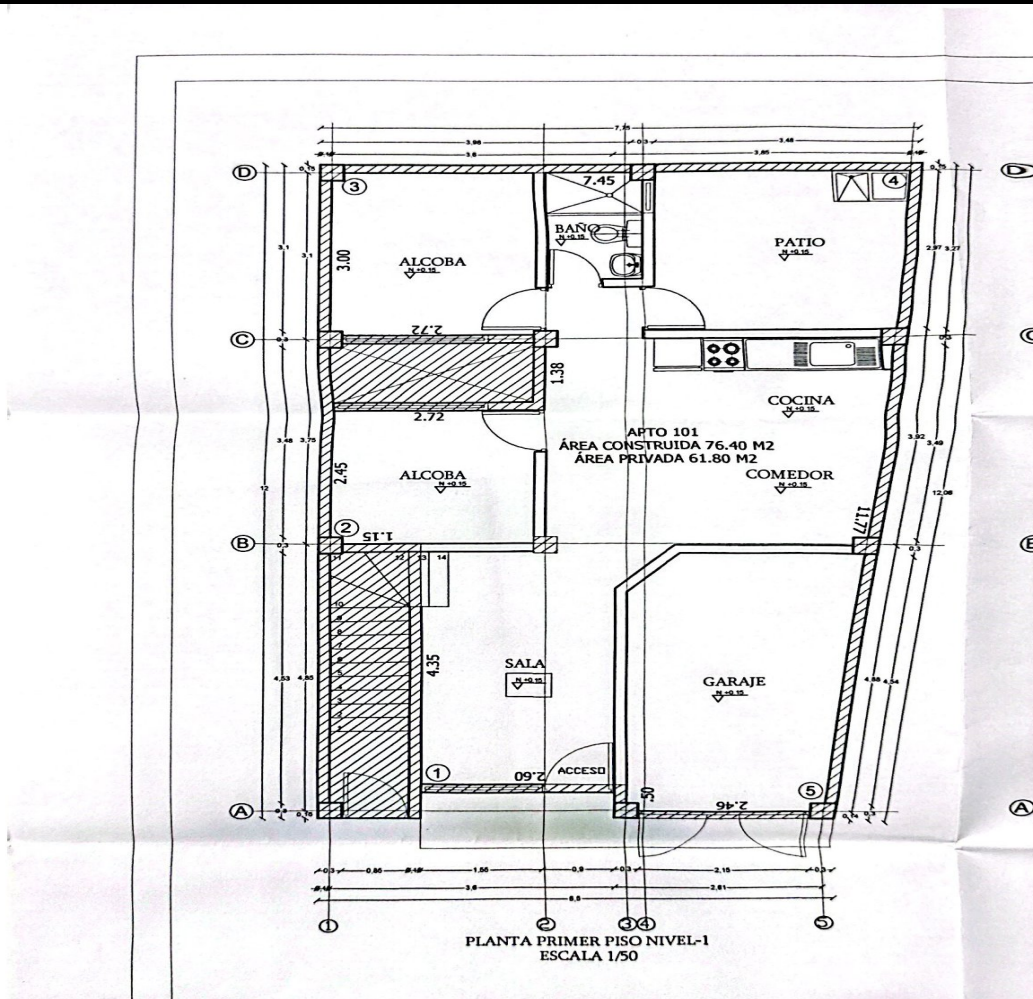
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 5.6916"

Longitud:74° 15' 58.8564"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

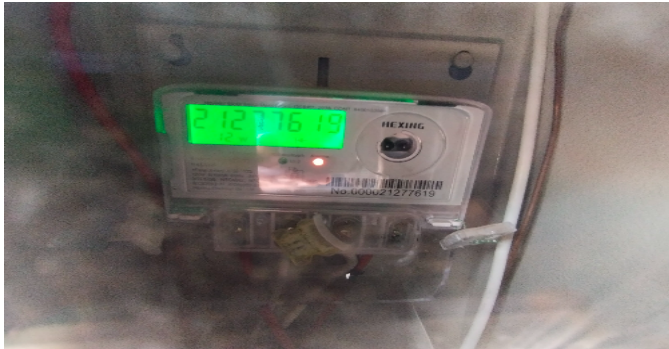
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



FOTOS: General

Estudio



Habitación 1



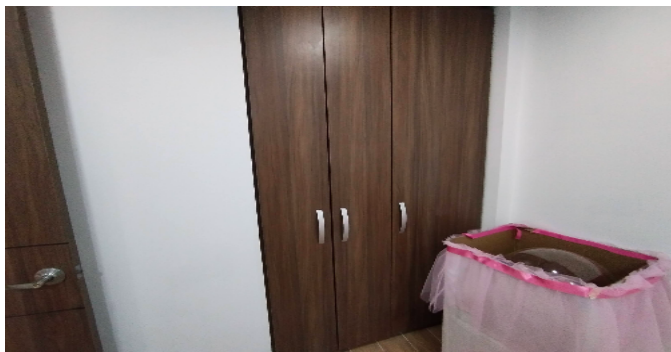
Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



FOTOS: General

Detalle de acabados



Garaje



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1077032357



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL ROSAL
Nit. 832.002.318-4

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
MUNICIPAL DE EL ROSAL

CERTIFICA

DIRECCIÓN: LOTE 01 MANZANA C. APARTAMENTO 101

SECTOR: URB. LA PRIMAVERA -P.H

MUNICIPIO: EL ROSAL - CUNDINAMARCA

PROPIETARIOS: GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANNI

N° CÉDULA CATASTRAL: 25-260-01-00-00-00-0130-0009-0-00-00-0000

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N - 20878135

FECHA: 30/04/2025

CONSECUTIVO: 126

ARQ. CLAUDIA CAROLINA MUÑOZ ROJAS
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Consecutivo: 126 / 2025
Elaboro: Steven Pardo Corredor
Reviso: Arq. Claudia Carolina Muñoz Rojas
Aprobó: Arq. Claudia Carolina Muñoz Rojas

Alcaldía Municipal El Rosal Cundinamarca

contactenos@elrosal-cundinamarca.gov.co

Carrera 6 #7-40 El Rosal Cundinamarca

www.elrosal-cundinamarca.gov.co





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504232579113000996

Nro Matrícula: 50N-20878135

Pagina 1

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 10:24:28 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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SUBACHOQUE VEREDA: SUBACHOQUE

FECHA APERTURA: 28-12-2020 RADICACIÓN: 2020-54709 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 CON AREA DE TOTAL CONST.76.4 M2 CON COEFICIENTE DE 33.04% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.483 DE FECHA 24-11-2020 EN NOTARIA UNICA DE SUBACHOQUE (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

CARO CRUZ ROBERTO ANDRES ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE VILLAMIL PAEZ LEON CIRO MEDIANTE ESCRITURA 1575 DE 01-11-2019 DE LA NOTARIA 1 DE FACATATIVA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE INFANTE DE MELO ROSA ISABEL MEDIANTE ESCRITURA 384 DE 03-08-2018 DE LA NOTARIA UNICA DE SUBACHOQUE. ESTA EFECTUO LOTE O MEDIANTE ESCRITURA 384 DE 03-08-2018 DE LA NOTARIA UNICA DE SUBACHOQUE, REGISTRADA EL 05-02-2019 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20846179.(E.G.). INFANTE DE MELO ROSA ISABEL REALIZO DIVISION MATERIAL MEDIANTE ESCRITURA 27 DE 26-01-2010 DE LA NOTARIA UNICA DE SUBACHOQUE, REGISTRADA EL 27-12-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20635695.(E.G.). INFANTE DE MELO ROSA ISABEL ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE LAVERDE HIPOLITO Y JIMENEZ MARIANA MEDIANTE SENTENCIA S/N DE 22-02-1995 DEL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SUBACHOQUE, RADICADA EL 15-03-1995 AL FOLIO 50N-20219971. LAVERDE HIPOLITO ADQUIRIO POR COMPRA DE LEAO LORENZO POR ESCRITURA 480 DE 01-01-01(SIC) DE LA NOTARIA DE FACATATIVA.-RESOLUCION 134 DE 26-02-1992 Y RESOLUCION 1617 DE 13-11-1980.(AMMA).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE 01 MANZANA "C" # APARTAMENTO 101 URBANIZACION LA PRIMAVERA -P.H.-

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

50N - 20846179

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-2020 Radicación: 2020-54709

Doc: ESCRITURA 483 del 24-11-2020 NOTARIA UNICA de SUBACHOQUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "VIVIENDA MULTIFAMILIAR CASA 1 MANZANA C URB.LA PRIMAVERA PROPIEDAD HORIZONTAL"

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

A: CARO CRUZ ROBERTO ANDRES

CC# 4137802 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-10-2021 Radicación: 2021-70590

Doc: ESCRITURA 3319 del 29-09-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$186,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARO CRUZ ROBERTO ANDRES

CC# 4137802

A: GALLEGOS VARGAS OSCAR GIOVANI

X C.C. 4.378.275

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-10-2021 Radicación: 2021-70590

Doc: ESCRITURA 3319 del 29-09-2021 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2504232579113000996

Nro Matrícula: 50N-20878135

Pagina 2

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 10:24:28 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: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANNI

CC# 4378275

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2024 Radicación: 2024-1238

Doc: ESCRITURA 2076 del 26-12-2023 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

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: GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANNI

CC# 4378275

X

DE: PORRAS ACERO BLANCA YASMIN

CC# 1077032824

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-2024 Radicación: 2024-80341

Doc: ESCRITURA 665 del 22-11-2024 NOTARIA UNICA de SUBACHOQUE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA PUBLICA 2076 DEL 26/12/2023 OTORGADA EN LA NOTARIA 1RA DE FACATATIVA.

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

DE: GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANNI

CC# 4378275

X

DE: PORRAS ACERO BLANCA YASMIN

CC# 1077032824

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-04-2025 Radicación: 2025-25237

Doc: ESCRITURA 5308 del 14-04-2025 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR EP 3319 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DE NOT 11 DE BOGOTA DC

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: GALLEGO VARGAS OSCAR GIOVANNI

CC# 4378275

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2504232579113000996

Nro Matrícula: 50N-20878135

Pagina 3

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 10:24:28 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

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-7223

Fecha: 13-07-2023

EN SECCION PERSONAS SE CORRIGE CEDULA DE OSCAR GIOVANI DE ACUERDO AL TITULO VALE. ART.59 LEY 1579 DE 2012. TC 2023-7223. YESL.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-225831

FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



PIN de Validación: b79d0a8c



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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b79d0a8c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b79d0a8c



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b79d0a8c



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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 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

b79d0a8c



PIN de Validación: b79d0a8c



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 veinticinco (25) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

14:19

4G+ VoLTE 4.4

Detalle de notificación



Compra exitosa con QR

2025-04-25, 14:18 h

\$420,000.00

Descripción

Realizaste un pago por medio del código QR a través de App BBVA a LOS ROSALES CONST por valor de \$420,000.00. Desde tu Cuenta de Ahorros No. *9090 del BBVA. Realizado el 2025-04-25 a las 14:18.

Canal

App BBVA

Establecimiento

LOS ROSALES CONST

Tipo de producto

Cuenta de Ahorros

Número de Producto

***9090**

Categoría

Movimientos de dinero

Tipo de Notificación

Compra exitosa con QR


Fecha



ARCHIVO: LRCAJA-1077032357
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1077032357 |
| | Hash documento: | 34befb5684 |
| | Fecha creación: | 2025-05-26 07:32:36 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| Perito actuante:  JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 690550 |  |
| 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 190.67.240.96 2025-05-14 20:46:00 | |



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>

