



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077032357

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | HECTOR RAUL VILLAMIL ROJAS | | | FECHA VISITA | 12/05/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1077032357 | | | FECHA INFORME | 26/05/2025 |
| DIRECCIÓN | LOTE 01 MANZANA C # APARTAMENTO 101 URBANIZACION LA PRIMAVERA -P.H. | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 3 | | EDAD (AÑOS) | 5 años |
| BARRIO | Primavera | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | El Rosal | | | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---|-------------|-------|--------------|
| PROPIETARIO | GALLEG VARGAS OSCAR GIOVANI | | | |
| NUM. ESCRITURA | 3319 Escritura De #NOTARIA | 11 | FECHA | 29/09/2021 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Bogotá D.C. | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | s/i | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 483 del 24-11-2020 NOTARIA UNICA de SUBACHOQUE | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio... | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | 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 | |
| Zropo | 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 | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | 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.


 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: 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 | 3 aptos |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Privado-Integral vivienda |

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.

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 |
| Demanda / interés | Media |

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

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías 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 | Nueva |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 3 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 95 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2020 |

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.

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):

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.

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 ropa: 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 TAMAÑO | 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>

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

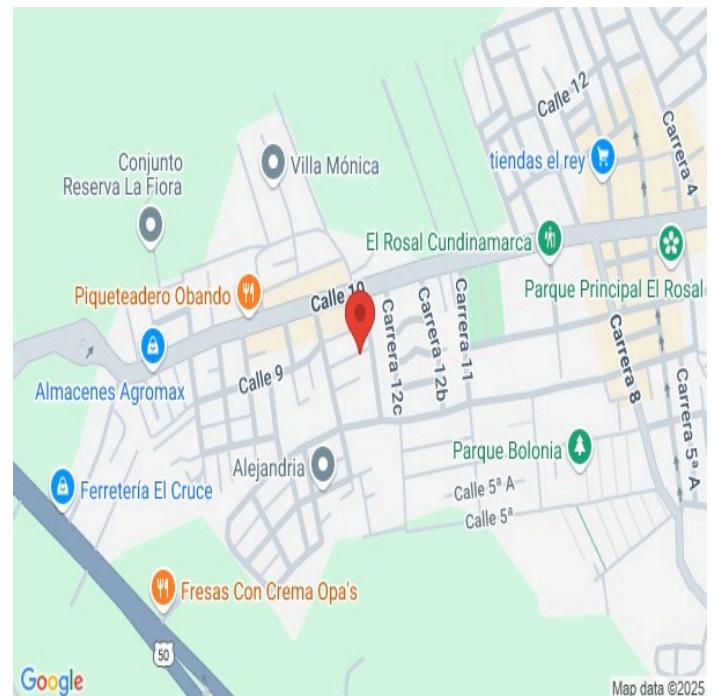
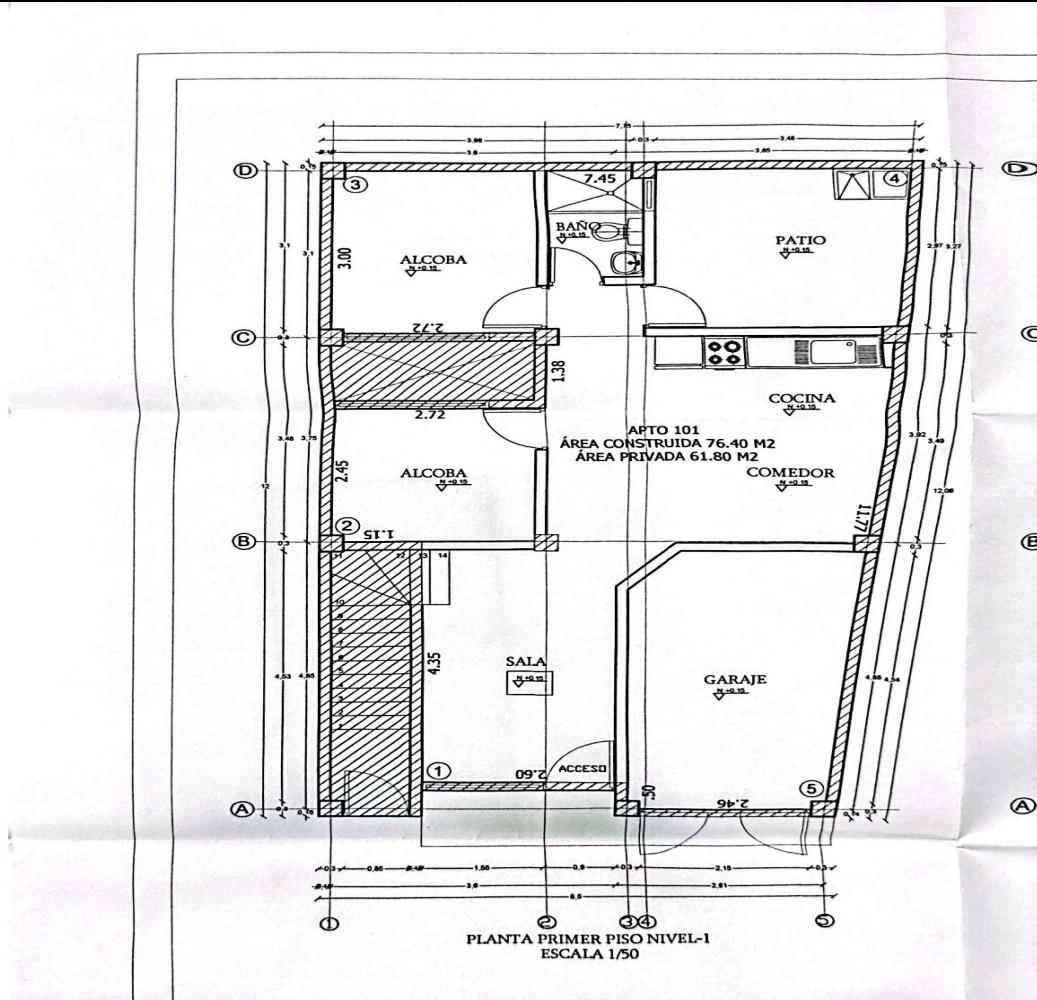
Latitud: 4.851581

Longitud: -74.266349

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 5.6916''

Longitud: 74° 15' 58.8564''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Scanned with
CamScanner

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

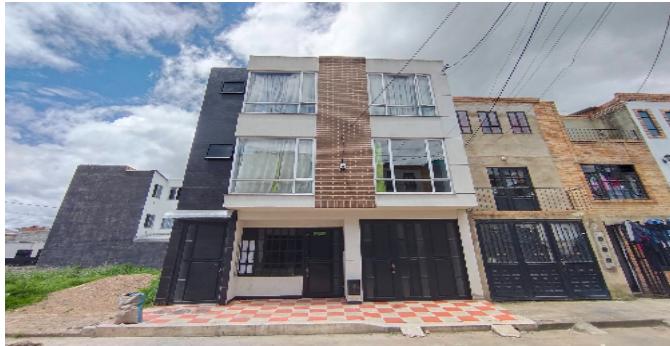
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



FOTOS: General

Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Closest 1



Closest 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 --- **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 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: GALLEGOS VARGAS OSCAR GIOVANNI

Nº CÉDULA CATASTRAL: 25-260-01-00-00-00-0130-0009-0-00-00-0000

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N - 20878135

FECHA: 30/04/2025

CONSECUITIVO: 126

ARQ. CLAUDIA CAROLINA MUÑOZ ROJAS
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Consecutivo: 126 / 2025
Elaboró: Steven Pardo Corredor
Revisó: 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 PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504232579113000996

Nro Matrícula: 50N-20878135

Página 2

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

ESPECIFICACIÓN: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: GALLEGOS VARGAS OSCAR GIOVANNI

CC# 4378275

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137X

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GALLEGOS 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.

ANOTACIÓN: 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

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA PÚBLICA 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: GALLEGOS 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.

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

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR EP 3319 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DE NOT 11 DE BOGOTÁ 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: GALLEGOS 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



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador 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



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

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 Semicuentes y Animales

Alcance

- Semicuentes, 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

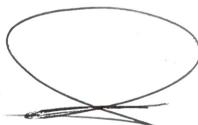
b79d0a8c



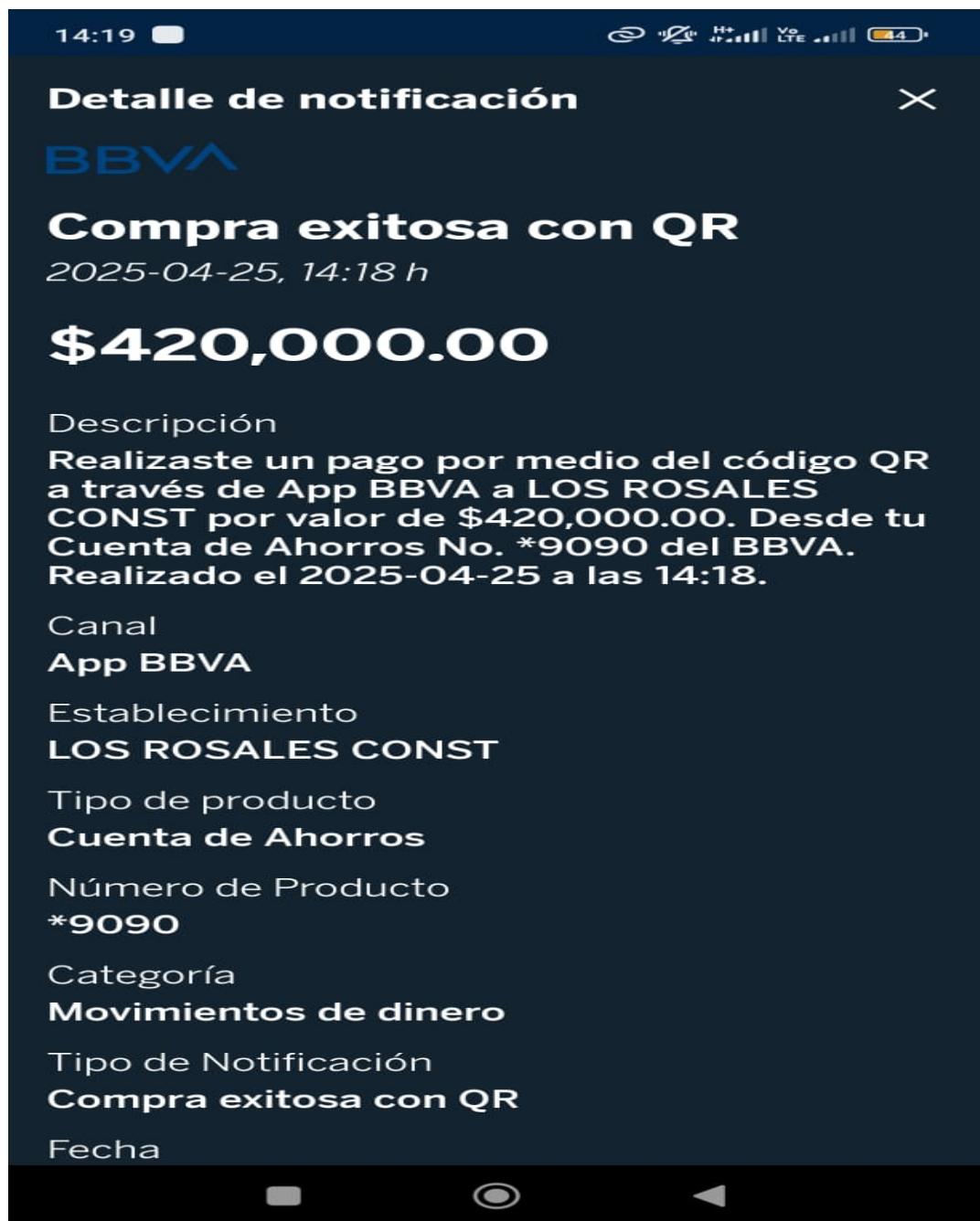
PIN de Validación: b79d0a8c



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





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 | Gestión 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>

