



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	31/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11		
Barrio	el campin		
Ciudad	Chia		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	VMR CONSTRUCCIONES SAS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOHAN ALEXANDER PEREZ SUAREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **VMR CONSTRUCCIONES SAS** ubicado en la CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA | ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11 el campin, de la ciudad de Chia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$262,139,445 pesos m/cte (Doscientos sesenta y dos millones ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cinco).

Atentamente,

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

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	42.27	M2	\$5,610,112.00	90.46%	\$237,139,434.24
Area Privada	PARQUEADERO	12.29	M2	\$2,034,175.00	9.54%	\$25,000,010.75
TOTALES					100%	\$262,139,445

Valor en letras
Doscientos sesenta y dos millones ciento treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
RAANro: AVAL-1024479541 C.C: 1024479541
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-03 13:36:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	6,434,989	Valor del avalúo en UVR	262,139,444.99
Proporcional	0	262,139,445	Valor asegurable	262,139,445
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA 1: debe aportar carta de compromiso de desenglobe catastral y compromiso de instalación de contadores por parte de la constructora. Nota 2: DEBE INSTALAR NOMENCLATURA del conjunto, como registra el certificado de tradición, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 3: demarcar el garaje, para que en segunda visita se pueda tomar registro fotográfico. NOTA 3: DEBE INSTALAR baños, queden en servicio.

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Garaje: garaje privado N° 11- no están señalizados aún, y no me dieron instrucción de ubicación exacta, se adjunta plano para su ubicación.
Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: colegios, comercio, restaurantes, supermercados, centros asistenciales, parques recreativos, centros culturales y religiosos.
Propiedad horizontal: Escritura: 3528 , Fecha escritura: 03/12/2024, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHIA, Administración: 120000, Total unidades: 55, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Tanque: Si, Citófono: Si, Garaje visitante:

Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. LAS ZONAS SOCIALES NO SE HAN CONSTRUIDO AUN- no cuenta con portería, les falta construirla.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Apartamento parcialmente entregado para la realización de acabados por parte del cliente. Cocina: integral, con mesones, estufa, extractor, horno, lavaplatos. Baño: baño social con lavamanos instalado, enchapado. Baño privado: sin aparatos sanitarios instalados. Piso: cerámica. Muros: estuco y pintura.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	LRHIPO-1152190824-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHAN ALEXANDER PEREZ SUAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1152190824	Teléfono	3102597379
Email	johan.perez6119@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	VMR CONSTRUCCIONES SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9008578886	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11				
Conjunto	CONJUNTO TORRES DE ARKANDA				
Ciudad	Chia	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	el campin	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHÍA CUNDINAMARCA</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la variante Chía cota (calle 2) hasta la cra 4 y en la calle 6a este se encuentra el proyecto costado oriental.</p> <p>Distribución del inmueble: Apartamento de dos alcobas, dos baños, cocina, zona de ropas, sala- comedor.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); (provisionales de obra)</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>46.94</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>42.27</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	46.94	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I	AREA PRIVADA	M2	42.27			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	46.94	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																		
AREA PRIVADA	M2	42.27																					
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>42.27</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>42.27</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.27						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.27																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	se enuentran construcciones de similares condiciones a pocas cuadras del inmueble objeto de avalúo.																						
Comportamien to 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.																						
Reglamentació n urbanística:	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: 017 del 2000																						

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3528	EscrituraPH	03/12/2024	2	Chia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20957866	13/03/2025	0.376		APARTAMENTO 211 TORRE 1

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
ETAPA I- PARQUE ADERO	Privado	50N-209 57662	12.29	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación	garaje privado N° 11- no están señalizados aún, y no me dieron instrucción de ubicación exacta, se adjunta plano para su ubicación.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: colegios, comercio, restaurantes, supermercados, centros asistenciales, parques recreativos, centros culturales y religiosos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3528	Fecha escritura	03/12/2024		
Notaria escritura	SEGUNDA	Ciudad escritura	CHIA		
Valor administración	120000	Total unidades	55	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 3528 , Fecha escritura: 03/12/2024, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHIA, Administración: 120000, Total unidades: 55, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Tanque: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1. LAS ZONAS SOCIALES NO SE HAN CONSTRUIDO AUN- no cuenta con portería, les falta construirla.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_ Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	LC 2023281 UN 09/23 ON 133/23 PH 37/23 10/10/2023 ALCALDIA CHIA				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Apartamento parcialmente entregado para la realización de acabados por parte del cliente. Cocina: integral, con mesones, estufa, extractor, horno, lavaplatos. Baño: baño social con lavamanos instalado, enchapado. Baño privado: sin aparatos sanitarios instalados Piso: cerámica. Muros: estuco y pintura.							

Dirección:

CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA | ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11 | el campin | Chia | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.853949

GEOGRAFICAS : 4° 51' 14.2164''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.056510

GEOGRAFICAS : 74° 3' 23.436''

Plano

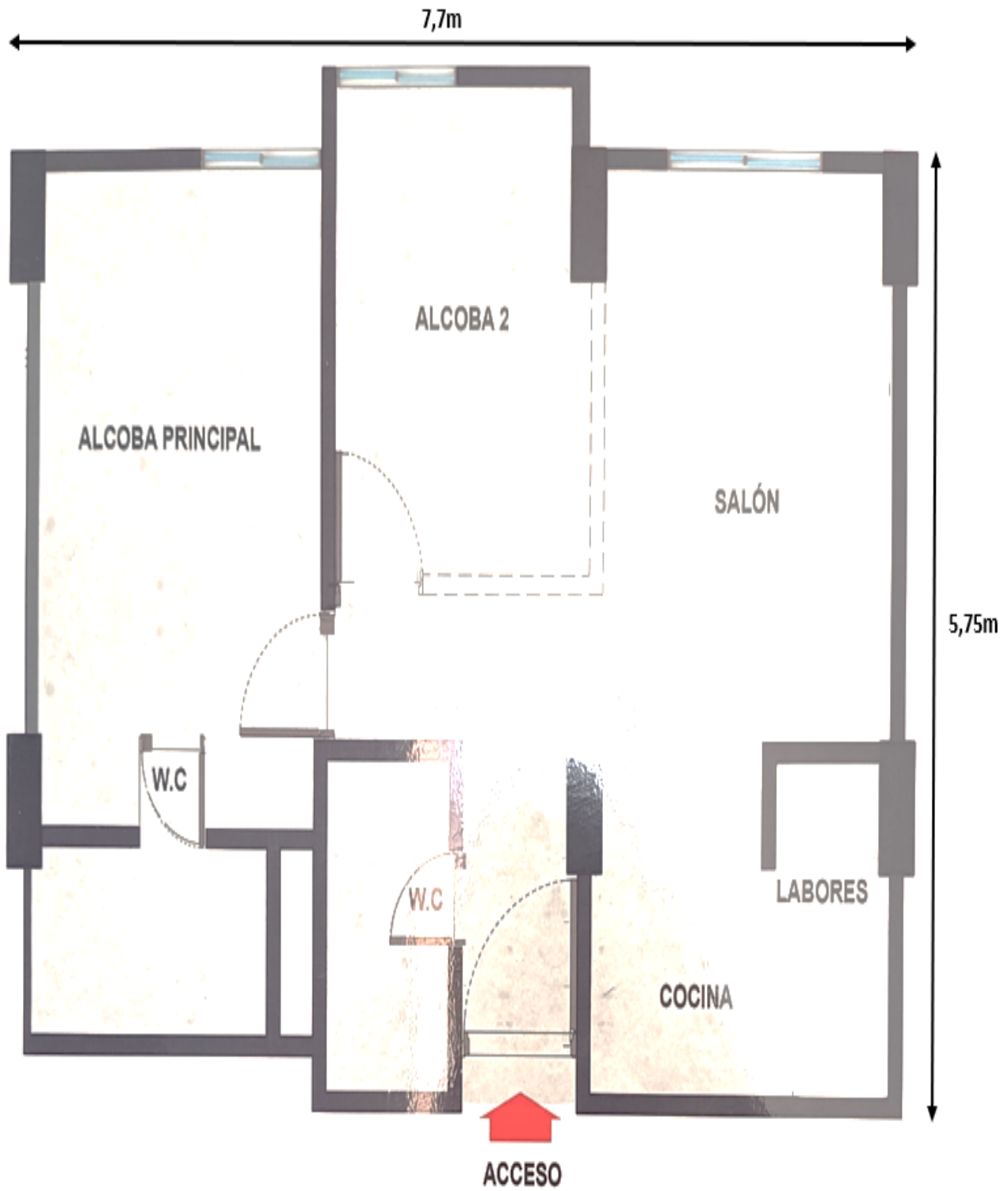


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia

SIN ACCESO A
CONTADOR DE
ENERGÍA

Contador de Agua



Contador de Agua



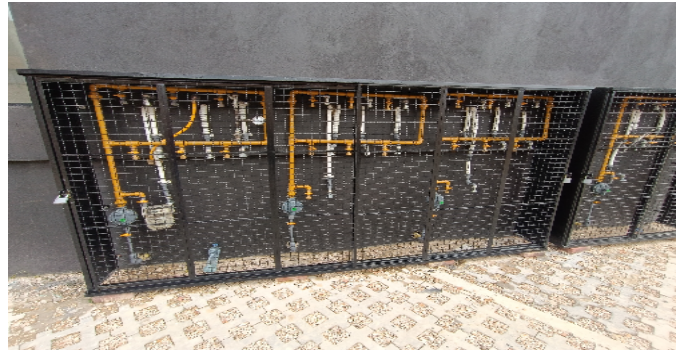
Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



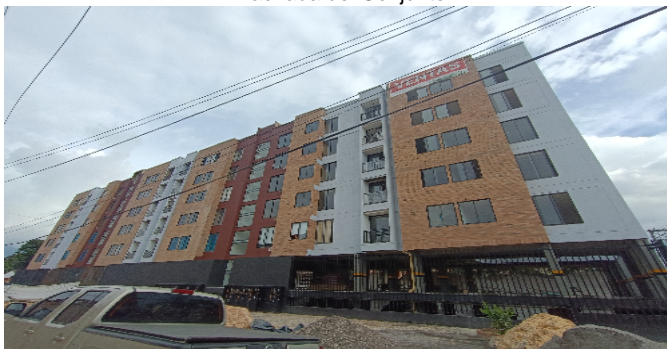
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



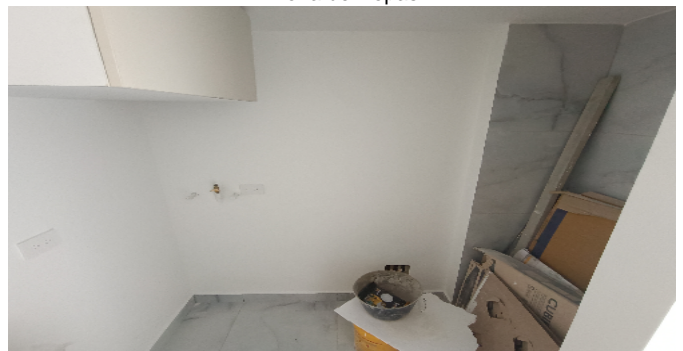
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



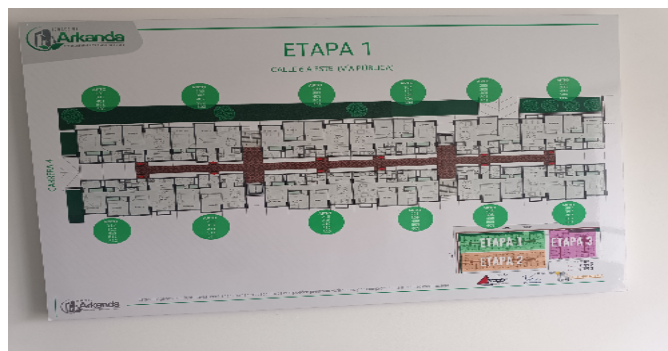
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Terrazas CJ



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.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1152190824-V2



PIN de Validación: b97b0aee



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b97b0aee



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b97b0a9e



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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoria 12 Intangibile

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, nombres deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTD 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN



PIN de Validación: b97b0aae



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1024479541

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 que está en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que repose en la información con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b97b0aae

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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503138608110454763

Nro Matrícula: 50N-20957866

Pagina 1 TURNO: 2025-151366

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 03:00:17 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-12-2024 RADICACIÓN: 2024-79757 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CON AREA DE A.TOTAL CONSTRUIDA:46.94 MTS2 A.TOTAL PRIVADA:42.27 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,376% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3528 DE FECHA 03-12-2024 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-158046 QUE FUE ADQUIRIDO POR VMR CONSTRUCCIONES SAS POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO PARQUEO TORRES DE ARKANDA, E.P. 3369 DEL 21-11-2024 NOT 2 DE CHIA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APOORTE DE HERNANDO ARTURO OLIER HERRERA, PATRICIA IRENE OLIER HERRERA Y OSCAR OLIER HERRERA, E.P. 3163 DEL 08-10-2022 NOT 2 DE CHIA; ESTOS ADQUIRIERON POR CONSOLIDACION DE PLENO DOMINIO CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DE USUFRUCTO A FAVOR DE IRENE HERRERA DE OLIER, E.P. 79 DEL 11-02-2020 NOT 1 DE CHIA, (SE CONSTITUYO RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO A FAVOR DE IRENE HERRERA DE OLIER, Y SE REALIZO COMPRAVENTA DE HERNANDO ARTURO OLIER HERRERA, PATRICIA IRENE OLIER HERRERA Y OSCAR OLIER HERRERA A IRENE HERRERA DE OLIER E.P. 11445 DEL 09-12-1989 NOT 5 DE BTA.**WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-APARTAMENTO 211-TORRE 1 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 158046

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-79757

Doc: ESCRITURA 3528 del 03-12-2024 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H-

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

A: VMR CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 9008578886 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503138608110454763

Nro Matrícula: 50N-20957866

Pagina 2 TURNO: 2025-151366

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 03:00:17 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-79757

Doc: ESCRITURA 3528 del 03-12-2024 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: VMR CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 9008578886

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-151366

FECHA: 13-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503131880110454764

Nro Matrícula: 50N-20957662

Pagina 1 TURNO: 2025-151365

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 03:00:17 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-12-2024 RADICACIÓN: 2024-79757 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11 CON AREA DE 12.29 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,098% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3528 DE FECHA 03-12-2024 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE FOLIO FUE SEGREGADO DEL MATRIZ 50N-158046 QUE FUE ADQUIRIDO POR VMR CONSTRUCCIONES SAS POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL P.A FIDEICOMISO PARQUEO TORRES DE ARKANDA, E.P. 3369 DEL 21-11-2024 NOT 2 DE CHIA; ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCION DE APOORTE DE HERNANDO ARTURO OLIER HERRERA, PATRICIA IRENE OLIER HERRERA Y OSCAR OLIER HERRERA, E.P. 3163 DEL 08-10-2022 NOT 2 DE CHIA; ESTOS ADQUIRIERON POR CONSOLIDACION DE PLENO DOMINIO CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DE USUFRUCTO A FAVOR DE IRENE HERRERA DE OLIER, E.P. 79 DEL 11-02-2020 NOT 1 DE CHIA, (SE CONSTITUYO RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO A FAVOR DE IRENE HERRERA DE OLIER, Y SE REALIZO COMPRAVENTA DE HERNANDO ARTURO OLIER HERRERA, PATRICIA IRENE OLIER HERRERA Y OSCAR OLIER HERRERA A IRENE HERRERA DE OLIER E.P. 11445 DEL 09-12-1989 NOT 5 DE BTA.**WBM**

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 4 #5 B - 50 ETAPA I-PARQUEADERO PRIVADO 11 CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H. DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 158046

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-79757

Doc: ESCRITURA 3528 del 03-12-2024 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -CONJUNTO TORRES DE ARKANDA P.H-

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

A: VMR CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 9008578886 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-2024 Radicación: 2024-79757



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

Certificado generado con el Pin No: 2503131880110454764

Nro Matrícula: 50N-20957662

Pagina 2 TURNO: 2025-151365

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 03:00:17 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3528 del 03-12-2024 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: VMR CONSTRUCCIONES SAS

NIT# 9008578886

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-151365

FECHA: 13-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Bancolombia

NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 019448863

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 497 - UNICENTRO CUCUTA

Ciudad: CUCUTA

Fecha: 11/02/2025 Hora: 9:22:36

Secuencia : 3 Código usuario: 013

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1152190824

Valor Total: \$ 300.000.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300.000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 1152190824

Referencia 2: JOHAN PEREZ

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION
ORDENADA AL BANCO