



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019033742

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSÉ HAMER MOLINA TRUJILLO	FECHA VISITA	04/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1019033742	FECHA INFORME	08/10/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 14A 10-27S APARTAMENTO 1-503 CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	6
BARRIO	HACIENDA ALCALA	REMODELADO	
CIUDAD	Mosquera	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO		
IDENTIFICACIÓN	52521864		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A.				
NUM.	5433 Escritura De	NOTARIA	NOTARIA 72 DE	FECHA	30/10/2019
ESCRITURA	Propiedad		BOGOTA		
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	AP: 0000000000010907900006584   GR: 0000000000010907900006199				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	500000	VRxM2	5167.42
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.00447760%				

M. INMOB.	N°
50C-2063605	APARTAMENTO 1-503
MATRICULA	NRO. GARAJE
50C-2016164	174

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en la CARRERA 14A #10-27S APARTAMENTO 1-503 CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H.

NOTA La dirección física del inmueble difiere de la registrada en los títulos.

Distribución del inmueble: Sala comedor, depósito, dos baños sociales y uno privado, cocina integral, zona de ropas, tres habitaciones, un vestier, estar de habitaciones o estudio, dos balcones.

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	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	2
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 475,243,294

VALOR ASEGURABLE \$ COP 475,243,294

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, que coincida con el certificado de tradición, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. Segunda visita debe consignar 100.000 pesos.

NOMBRES Y FIRMAS

  
DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO  
Perito Actuante  
C.C: 52521864 RAA: AVAL-52521864  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-07 12:53:00

  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 032 de 2013
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	288	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	107.01	AREA APARTAMENTO	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	96.76	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.10	AREA PARQUEADERO	M2	11
PARQUEADERO	M2	11.25	AV. CATAST PARQUEADERO 2025	PESOS	2707000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	97	AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.76
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5	PARQUEADERO	M2	11.25
PARQUEADERO	M2	11.25			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 14A #10-27S APARTAMENTO 1-503 CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H. | HACIENDA ALCALA | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2723, fecha: 16/07/2019, Notaría: NOTARIA 72 DE BOGOTA y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	400-500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	400-500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	94	Año de Construcción	2019
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		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	96.76	M2	\$4,684,201.00	95.37%	\$453,243,288.76
Area Privada	PARQUEADERO 174	11.25	M2	\$1,955,556.00	4.63%	\$22,000,005.00
TOTALES					100%	\$475,243,294
Valor en letras			Cuatrocientos setenta y cinco millones doscientos cuarenta y tres mil doscientos noventa y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$475,243,294

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:	Conjuntos de Torres de Apartamentos

SALVEDADES

**Entorno:** El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de influencia.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2723, Fecha escritura: 16/07/2019, Notaría escritura: NOTARIA 72 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 500000, Total unidades: 288, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Sí, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Sí, Cancha: Sí, Zonas verdes: Sí, Aire acondicionado: Sí, Teatrino: Sí, Club: Sí, Bomba eyectora: Sí, Gimnasio: Sí, Biciclétero: Sí, Garaje visitante: Sí, Planta eléctrica: Sí, Jardín infantil: Sí, Terraza comunal: Sí, Piscina: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Sí, Nro. Ascensores: 1 por torre

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con pisos en madera laminada y cerámica, techos pintados, muros pintados y algunos en enchape, cocina integral

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	CJR ROBLE	5	\$499,000,000	0.95	\$474,050,000	2	\$22,000,000	0	\$	\$4,479,687.50	3008732536
2	CJR CEREZO	8	\$520,000,000	0.95	\$494,000,000	2	\$22,000,000		\$	\$4,687,500.00	3187691430
3	CJR SAUCE	4	\$540,000,000	0.95	\$513,000,000	2	\$22,000,000	0	\$	\$4,885,416.67	3232913247
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	107	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,479,687.50
2	4	107	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,687,500.00
3	2	107	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,885,416.67
	6									
									PROMEDIO	\$4,684,201.39
									DESV. STANDAR	\$202,884.70
									COEF. VARIACION	4.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,887,086.09	TOTAL	\$472,874,449.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,481,316.69	TOTAL	\$433,612,203.17
VALOR TOTAL	\$453,243,288.76			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hacienda-alcala-de-prodesa-mosquera/192625952>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-mosquera/10444139>

3.-<https://misioninmobiliaria.co/apartamento-venta-sauces-hacienda-alcala-mosquera/8517079>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 14A #10-27S APARTAMENTO 1-503 CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H. | HACIENDA ALCALA | Mosquera | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

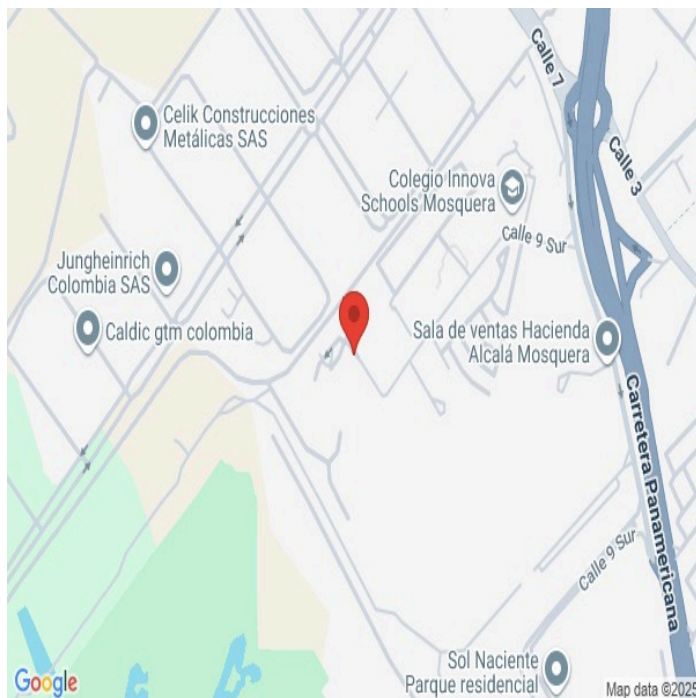
Latitud: 4.709643447966567

Longitud:-74.24288845291701

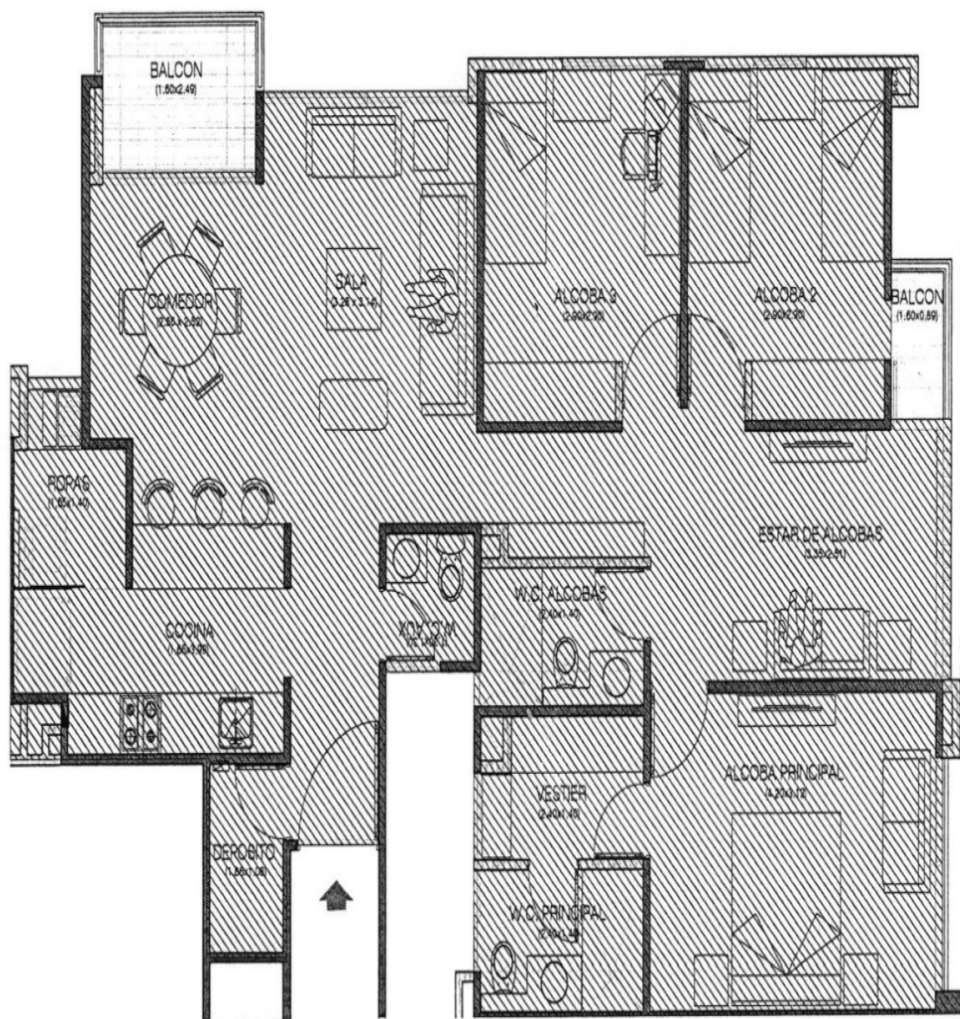
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 34.7142''

Longitud:74° 14' 34.3962''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

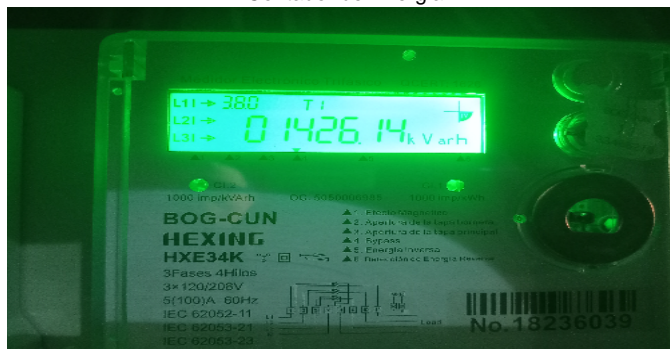
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



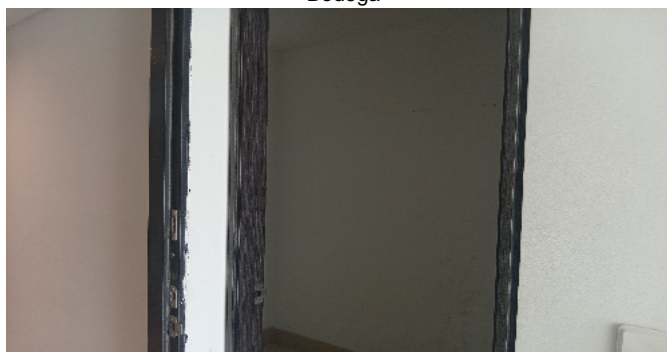
Contador de Agua



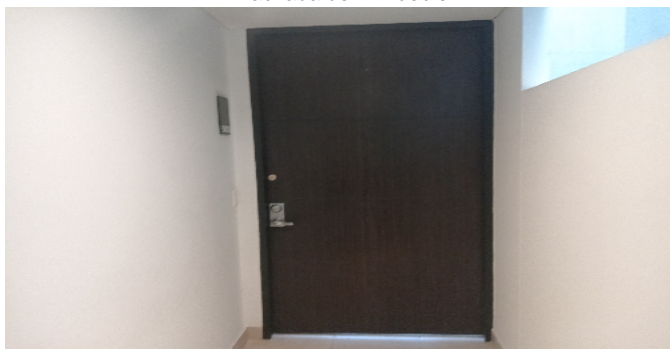
Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



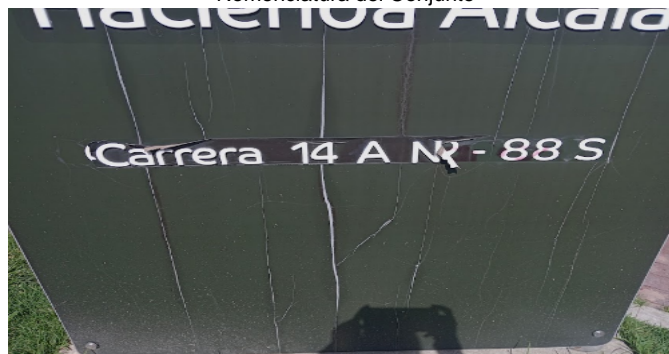


## FOTOS: General

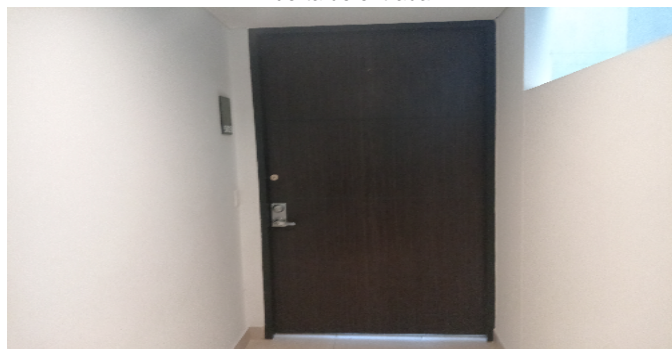
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



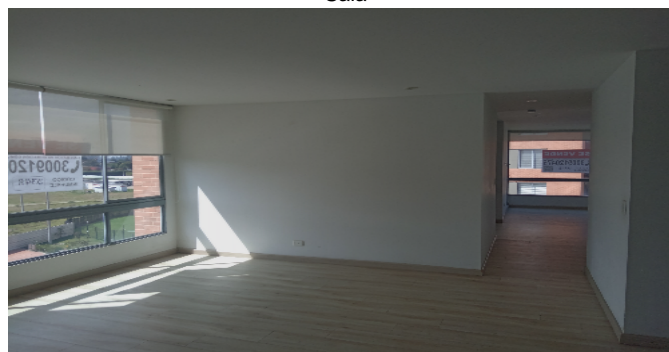
Sala Comedor



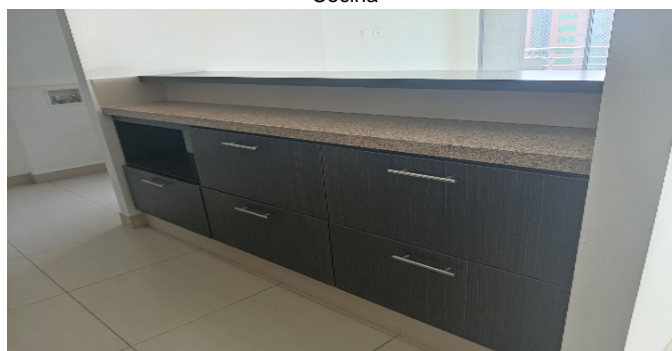
Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina





## FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1





## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



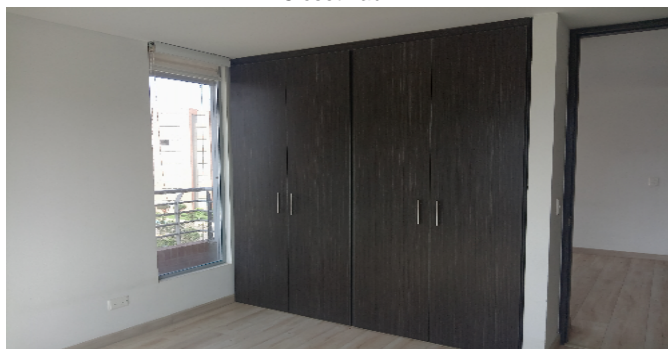
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



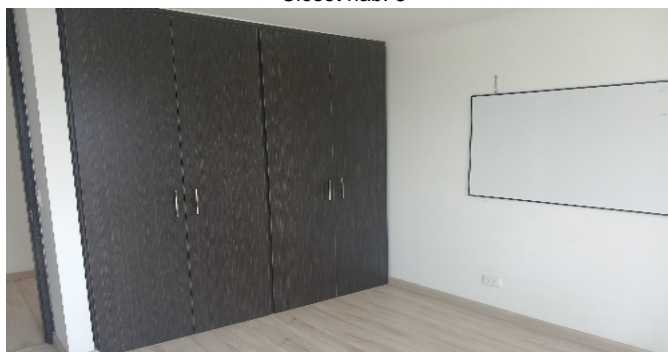
Closet hab. 2



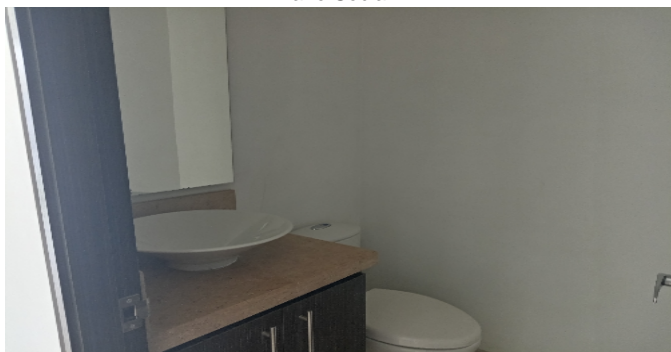
Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 2





## FOTOS: General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



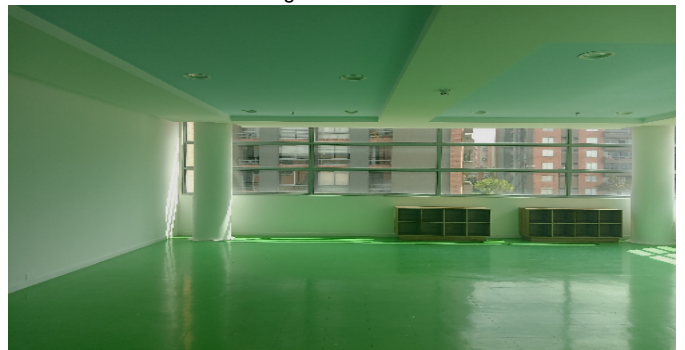
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



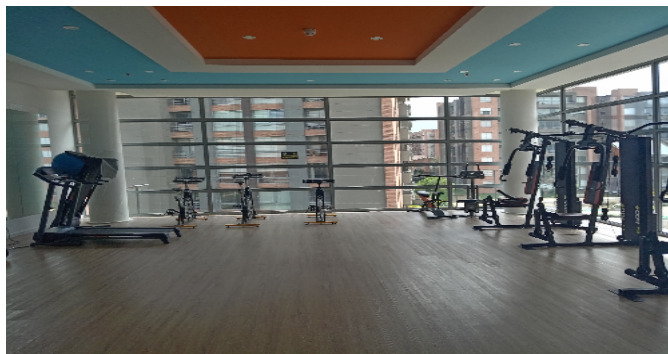


## FOTOS: General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## FOTOS: General





## 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**

**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-1019033742



PIN de Validación: b0160a80



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) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52521864, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Abril de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52521864.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>01 Abr 2024</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	01 Abr 2024	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
01 Abr 2024	Régimen Académico				
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>01 Abr 2024</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	01 Abr 2024	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
01 Abr 2024	Régimen Académico				
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> <table><tr><td>Fecha de inscripción</td><td>Régimen</td></tr><tr><td>01 Abr 2024</td><td>Régimen Académico</td></tr></table>		Fecha de inscripción	Régimen	01 Abr 2024	Régimen Académico
Fecha de inscripción	Régimen				
01 Abr 2024	Régimen Académico				



PIN de Validación: b0160a80



**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 01 Abr 2024	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 01 Abr 2024	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 01 Abr 2024	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 01 Abr 2024	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



**ANA**  
ANALYTICAL NUTRITION ASSOCIATION



PIN de Validación: b0160a80



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1019033742 M.I.: 50C-2063605

#### Categoría 13 Intangibles de Daño

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
01 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402  
Teléfono: 3213109549  
Correo Electrónico: mildredrobayogarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52521864.

El(la) señor(a) DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO 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 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 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: b0f60a80



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0f60a80**

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1019033742 M.I.: 50C-2063605**

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509195815121465740

Nro Matrícula: 50C-2063605

Pagina 1 TURNO: 2025-689797

Impreso el 19 de Septiembre de 2025 a las 02:31:57 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

FECHA APERTURA: 29-07-2019 RADICACIÓN: 2019-55827 CON: ESCRITURA DE: 16-07-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2723 de fecha 16-07-2019 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. APARTAMENTO 1-503 con area de 96.76 ME PRIVADA con coeficiente de 0.00547611% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ....MEDIANTE E.P.1707 DE 18-06-2020 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., R.R.P.H., SE MODIFICA EL COEFICIENTE 0.00447760%.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE SA VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALA SAUCE NIT:830.054.076-2, ADQUIRIO POR COMPRA DE FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA NIT.830.054.076-2, POR E.P. # 6446 DE 05-09-2016 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 06-10-2016 AL FOLIO 50C-1904478. FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA NIT.830.054.076-2, ANTES FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALA, ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE TOVAR POMBO SANTIAGO, TOVAR MARTINEZ CAMILA, CORREA FORERO LUIS FERNANDO, TOVAR DE ZULOAGA SILVIA DEL PERPETUO SOCORRO, INVERSIONES GUADAIRA S.A.S., POR E.P. # 12491 DE 23-12-2013 NOTARIA 62 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON ASI: INVERSIONES TOVAR POMBO HERMANOS S N C.S., ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL DE CORREA MALLANA MILCIADES, POR E.P. # 2809 DE 30-12-2003 NOTARIA 43 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 05-01-2004 AL FOLIO 50C-1590188.MILCIADES CORREA MALLANA E INVERSIONES TOVAR POMBO HERMANOS S.EN.C.S. ADQUIRIO ASI: INVERSIONES TOVAR POMBO HERMANOS S.EN.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS EN COMUN Y PROINDIVISO A MARIA POMBO DE TOVAR POR E.P. # 5972 DE 14-09-1981 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CORREA MALLANA MILCIADES, ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE POMBO DE TOVAR MARIA LUISA (MARUJA), POR E.P. # 7408 DE 24-12-1970 NOTARIA 4 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 26-01-1971 AL FOLIO 50C-531266...\*AMMA\*....

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 14A #10-27S APARTAMENTO 1-503 CONJUNTO RESIDENCIAL SAUCE P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1904478

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-83658

Doc: ESCRITURA 6446 del 05-09-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509195815121465740****Nro Matrícula: 50C-2063605**

Pagina 2 TURNO: 2025-689797

Impreso el 19 de Septiembre de 2025 a las 02:31:57 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

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA SAUCE NIT.8300540762

NIT:830.054.076.2

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-07-2019 Radicación: 2019-55827

Doc: ESCRITURA 2723 del 16-07-2019 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LAS FASES B Y C DE LA ETAPA I

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A NIT 800.143.157-3 QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA CEREZO NIT 830.054.076-2

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-93625

Doc: ESCRITURA 5433 del 30-10-2019 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$363,391,247.69

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALA SAUCE NIT 8300540762

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.****NIT# 8600343137 X****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-93625

Doc: ESCRITURA 5433 del 30-10-2019 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA

**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: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALA SAUCE NIT 8300540762**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-06-2020 Radicación: 2020-31138

Doc: ESCRITURA 1707 del 18-06-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION TRANSCRIPCION LINDEROS GENERALES LOTE DE MAYOR EXTENSION -ART 7 LOCALIZACION Y LINDROS-

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A NIT 800.143.157-3 QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509195815121465740

Nro Matrícula: 50C-2063605

Pagina 3 TURNO: 2025-689797

Impreso el 19 de Septiembre de 2025 a las 02:31:57 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

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA SAUCE NIT 830.054.076-2

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-11-2020 Radicación: 2020-58645

Doc: ESCRITURA 3946 del 28-10-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 8743 Y 1865 LINDEROS PARQUEADEROS LETRAS Y NUMERO 3 Y 320 (ART 87)

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., NIT 800.143.157-3, QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE ALCALA SAUCE NIT 830.054.076-2

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-18148

Doc: ESCRITURA 517 del 22-02-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONANDO ETAPA IIA Y IIIB

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A NIT 800.143.157-3 QUIEN ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-ALCALA SAUCE NIT 830.054.076-2

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2019-21833

Fecha: 12-12-2019

SE INCLUYE NIT LEY 1579 DE 2012 ART 59 AUXDE101 C2019-21833

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509195815121465740

Nro Matrícula: 50C-2063605

Pagina 4 TURNO: 2025-689797

Impreso el 19 de Septiembre de 2025 a las 02:31:57 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-689797

FECHA: 19-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

## ← Comprobante de pago

Pago en  
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
25 de septiembre de 2025 a las 08:41 a. m.

Referencia  
M6937273


VIGILADO  
Superintendencia de  
Financiamiento



ARCHIVO: LRCAJA-1019033742  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1019033742
	Hash documento:	c8d6e2ae19
	Fecha creación:	2025-10-08 17:22:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO</b> Documento: 52521864 Firmado en AvalSign. Token: 216559	
<b>Puntos:</b> Email: mildredrobayogarcia@gmail.com Celular: 3213109549 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.29.177.59   2025-10-07 12:53:00	



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>

