



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CLL 21 E # 12A - 21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA 1 URBANIZACION LA ARBOLEDA		
Barrio	Arboleda		
Ciudad	Mosquera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ANA JEANNETTE MUÑOZ LAITON		

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: NELSON ENRIQUE GOMEZ DIAZ

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 **ANA JEANNETTE MUÑOZ LAITON** ubicado en la CLL 21 E # 12A - 21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA 1 URBANIZACION LA ARBOLEDA Arboleda, de la ciudad de Mosquera.

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 \$189,222,735 pesos m/cte (Ciento ochenta y nueve millones doscientos veintidós mil setecientos treinta 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	PATIO	8.6	M2	\$2,878,788.00	13.08%	\$24,757,576.80
Area Privada	CASA	57.13	M2	\$2,878,788.00	86.92%	\$164,465,158.44
TOTALES					100%	\$189,222,735

Valor en letras
Ciento ochenta y nueve millones doscientos veintidós mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



DOLLY MILDRED ROBAYO FORERO
RAANro: AVAL-52521864 C.C: 52521864
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-13 15:02:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	189,222,735.24
Proporcional	0	0	Valor asegurable	189,222,735
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación
garantía

Observación
calificación

Observación

Código	LRCAJA-79765869	Propósito	Modelo 8-14	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	NELSON ENRIQUE GOMEZ DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79765869	Teléfono	3125494942
Email	nelsongomez2375@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ANA JEANNETTE MUÑOZ LAITON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39748625	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CLL 21 E # 12A - 21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA 1 URBANIZACION LA ARBOLEDA				
Conjunto	URBANIZACION LA ARBOLEDA				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Arboleda	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una casa ubicada en la CLL 21 E # 12A - 21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA 1 URBANIZACIÓN LA ARBOLEDA</p> <p>Distribución del inmueble: (El inmueble consta de sala comedor, cocina, patio, dos baños, tres habitaciones, altillo.)</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Unifamiliar	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 ORIVADA</td><td>M2</td><td>57</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA PATIO</td><td>M2</td><td>8.6</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA ORIVADA	M2	57	AREA	M2	S/I	AREA LIBRE PRIVADA PATIO	M2	8.6	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA ORIVADA	M2	57	AREA	M2	S/I																								
AREA LIBRE PRIVADA PATIO	M2	8.6	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																								
<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>70</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>57</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>8.6</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57				AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.6						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57																								
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.6																								
Perspectivas de valoración																													
Actualidad edificadora																													
Comportamiento Oferta y Demanda																													
Reglamentación 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: Acuerdo 32 de 2013																												

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
356	EscrituraDePropiedad	12/03/2013	NOTARIA UNICA DE FUNZA	Funza
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1635922	05/11/2025	50	S/I	CASA
Observación	El inmueble no cuenta con afectaciones al dominio.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales			Mt2			No		
Observación	El inmueble no cuenta con parqueadero privado , sin embargo, la urbanización dispone de parqueaderos comunales								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno cuenta con buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de afluencia.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4770		Fecha escritura	26/07/2005	
Notaria escritura	NOTARIA 20 DE BOGOTA		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	0	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 4770, Fecha escritura: 26/07/2005, Notaría escritura: NOTARIA 20 DE BOGOTÁ, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 0, Total unidades: S/I, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Sí, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, sin embargo, no hace parte de un conjunto cerrado y no cuenta con servicio de administración ni genera cuota de mantenimiento mensual.</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	20	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

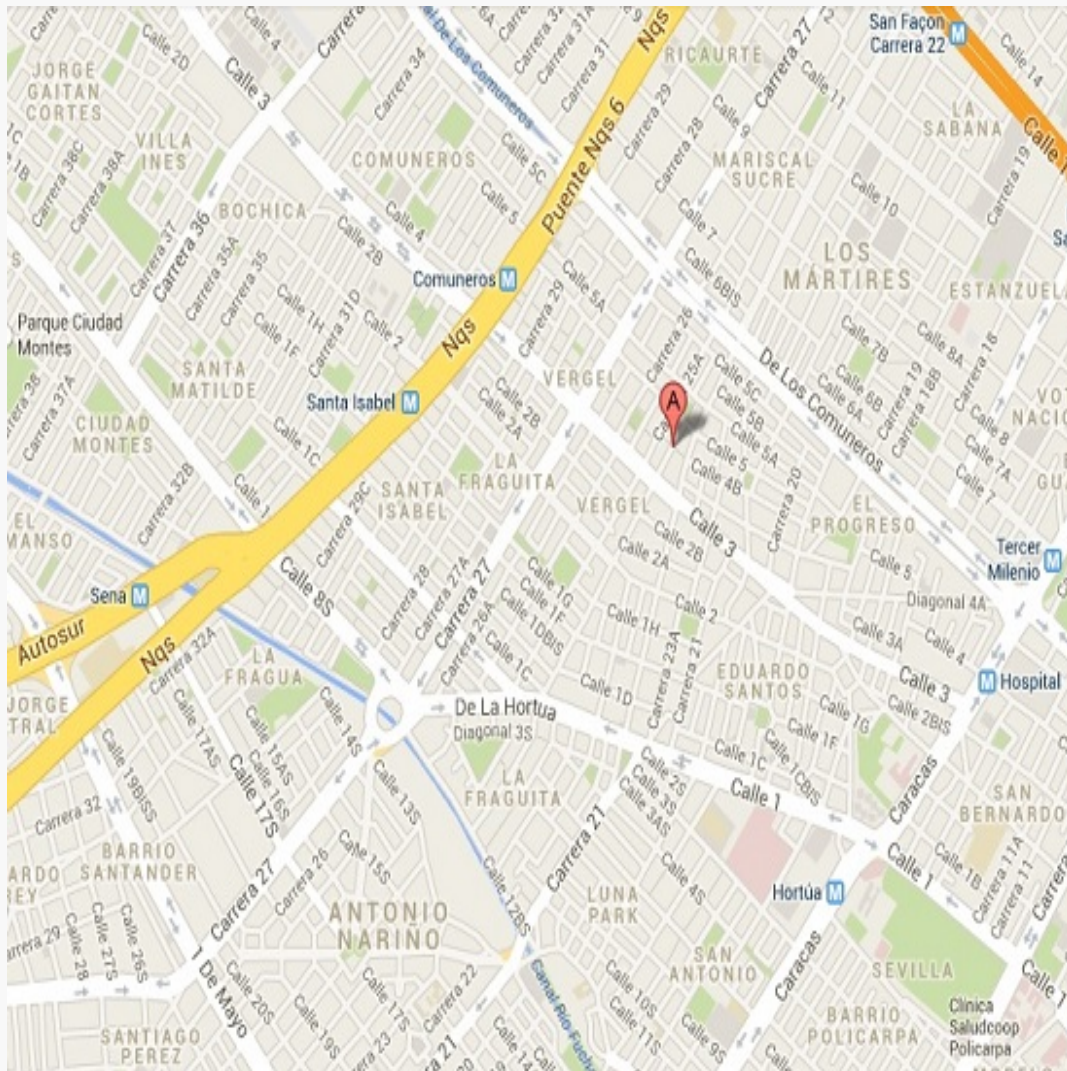
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 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	El inmueble cuenta con pisos en cerámica, techos pintados, en PVC y algunos en enchape, muros acabados en pintura y una cocina integral equipada							

Dirección: CLL 21 E # 12A - 21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA 1 URBANIZACION LA ARBOLEDA | Arboleda | Mosquera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.719405630522461

GEOGRAFICAS : 4° 43' 9.8616''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.22367064437236

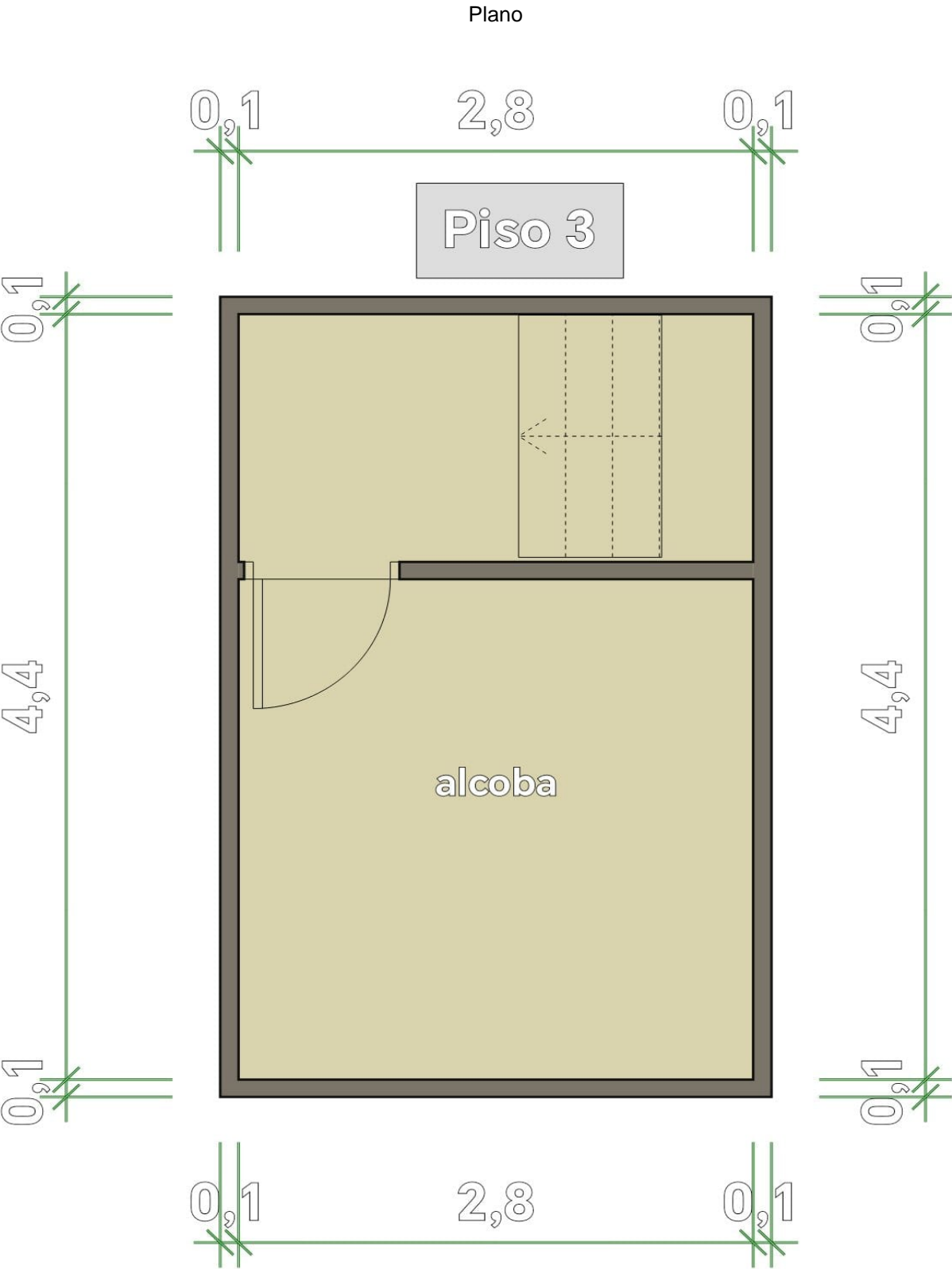
GEOGRAFICAS : 74° 13' 25.215''

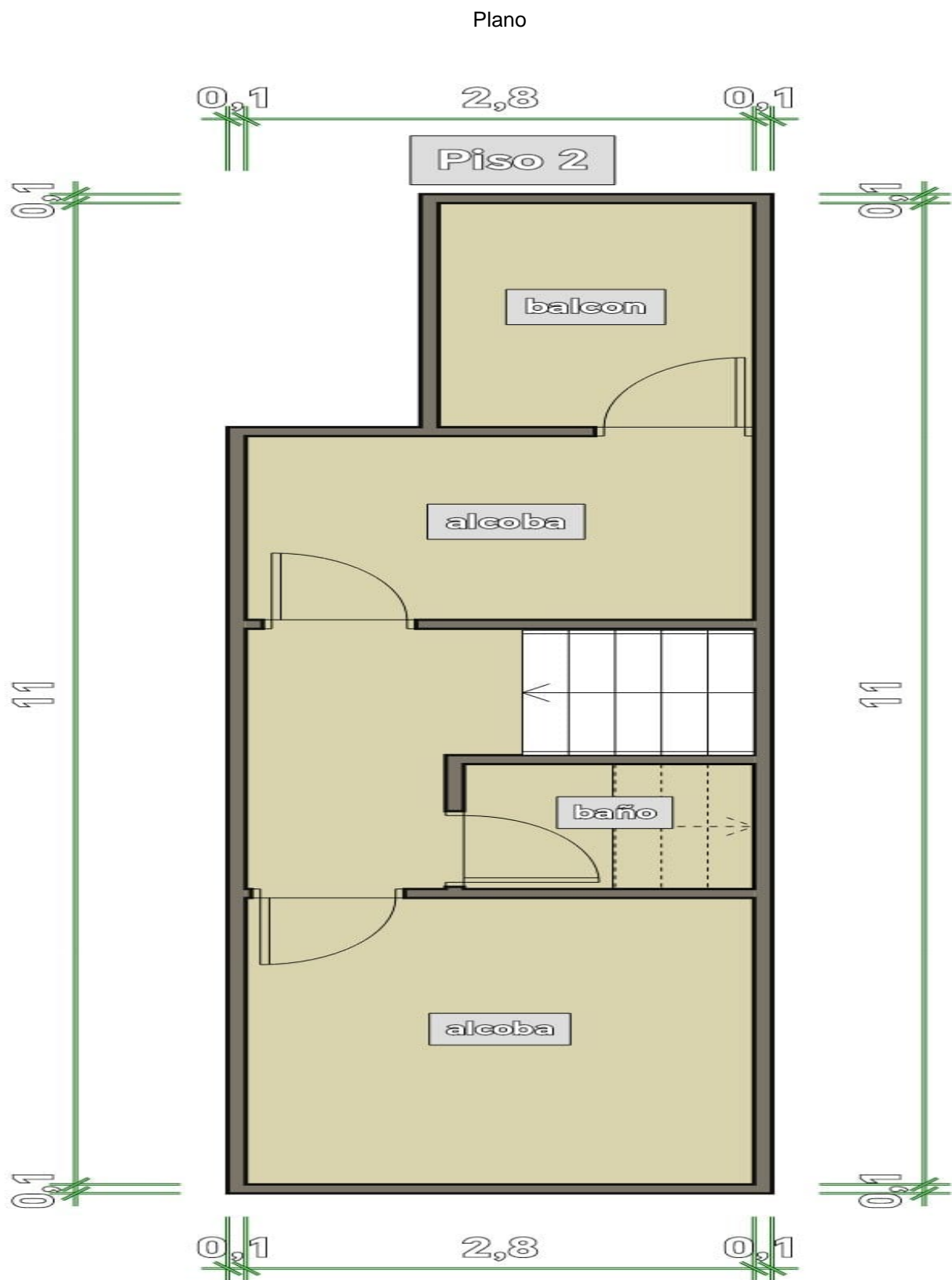
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URBANIZACION ARBOLEDA	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$2,878,787.88	3143238117
2	URBANIZACION ARBOLEDA	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$	0	\$	\$2,734,848.48	3153734335
3	URBANIZACION ARBOLEDA	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	0	\$	0	\$	\$3,022,727.27	3102534641
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	57	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,878,787.88
2	20	57	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,734,848.48
3	20	57	66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,022,727.27
	20									
									PROMEDIO	\$2,878,787.88
									DESV. STANDAR	\$143,939.40
									COEF. VARIACION	5.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,022,727.27	TOTAL	\$198,683,863.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,734,848.48	TOTAL	\$179,761,590.70
VALOR TOTAL	\$189,222,735.24			

Observaciones:
Enlaces: 3-https://www.facebook.com/marketplace/item/1845982100133293/





Plano

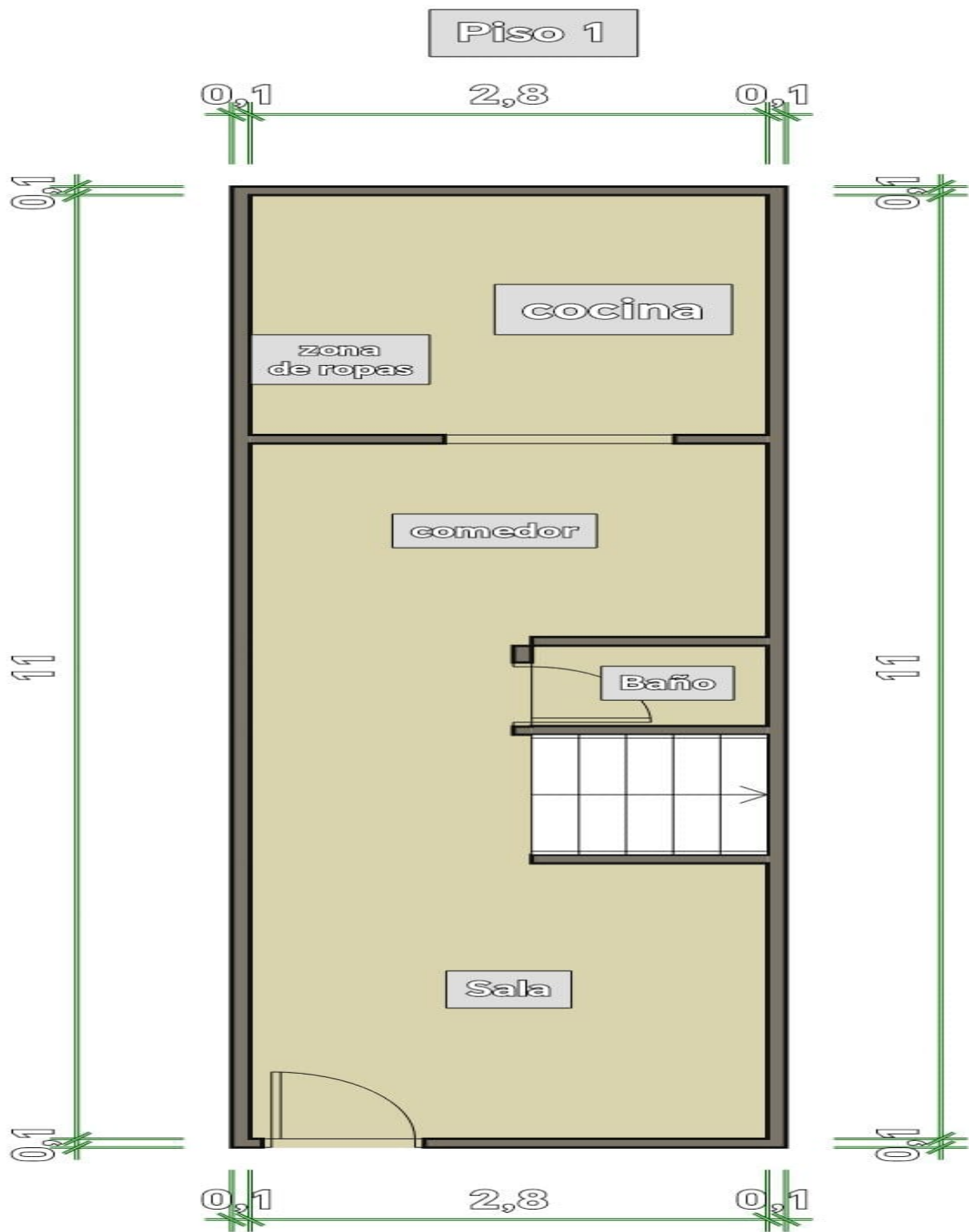


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Altílo



Baño Social 1



Baño Social 2



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



BALCON



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 LRCAJA-79765869



PIN de Validación: b6c10b01



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 actualizado y cuenta 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
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6c10b01



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



PIN de Validación: b6c10b01



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-79765869 M.I.: 50C-1635922

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024

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
01 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6c10b01

**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 2024Régimen
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles - Daños****Alcance**

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

Fecha de inscripción
01 Abr 2024Régimen
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA
 Dirección: CALLE 19 # 3A - 303 ESTE T 3 APTO 402
 Teléfono: 32 13 109549
 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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511057432123999877

Nro Matrícula: 50C-1635922

Pagina 1 TURNO: 2025-807450

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 03:12:57 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: SIETE TROJES

FECHA APERTURA: 26-08-2005 RADICACIÓN: 2005-70237 CON: ESCRITURA DE: 01-08-2005

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 4770 de fecha 26-07-2005 en NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. CASA 1 LOTE 19 MANZANA I con area de CONSTRUIDA TOTAL 51.50 M2 con coeficiente de 50% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 3414 DEL 28-11-2000 NOTARIA 52 DE BOGOTA POR COMPRA A SUCOR S.A. Y ESTA ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 3393 DEL 14-12-98 NOTARIA 47 DE BOGOTA POR COMPRA A CORREA SENIOR BERNARDO Y CORREA SENIOR NOHORA ESPERANZA DEBIDAMENTE REGISTRADAS A FOLIO 50C-1495261. BERNARDO CORREA SENIOR Y NOHORA ESPERANZA CORREA SENIOR ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE NOHORA SENIOR DE CORREA POR ESCRITURA 727 DE 16-02-95 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050215841. LA CAUSANTE ADQUIRIO JUNTO CON BERNARDO CORREA SENIOR POR COMPRA A TERESA TENELLI VDA. DE PERESSON POR ESCRITURA 1208 DE 3-05-91 NOTARIA 30 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE PEDRO COLOMBO PERESSON TONELLI POR ESCRITURA 1412 DE 10-05-90 NOTARIA 8 DE BOGOTA. EL CAUSANTE ADQUIRIO POR COMPRA A YALILA AIDA ABDUL RAHIN DE FERNANDEZ DE SOTO POR ESCRITURA 108 DE 4-4-74 NOTARIA DE FUNZA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 21E #12A-21 CASA 1 LOTE 19 MANZANA I URB. LA ARBOLEDA H.P.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1635771

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2005 Radicación: 2005-70237

Doc: ESCRITURA 4770 del 26-07-2005 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO****NIT# 8600073315 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511057432123999877

Nro Matrícula: 50C-1635922

Pagina 2 TURNO: 2025-807450

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 03:12:57 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-06-2006 Radicación: 2006-61586

Doc: ESCRITURA 2203 del 20-04-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$28,560,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO

NIT# 8600073315

A: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540 X

A: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-2006 Radicación: 2006-61586

Doc: ESCRITURA 2203 del 20-04-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540 X

DE: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714 X

A: FAVOR SUYO,DE SU CONYUGE, COMPA/ERA (O) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-2006 Radicación: 2006-61586

Doc: ESCRITURA 2203 del 20-04-2006 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540 X

DE: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO

NIT# 8600073315

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-03-2011 Radicación: 2011-25339

Doc: OFICIO 0833 del 14-03-2011 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2011-105

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

DE: MUN/0Z OSORIO JAVIER

CESIONARIO

A: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540 X

A: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-08-2012 Radicación: 2012-77153



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511057432123999877

Nro Matrícula: 50C-1635922

Pagina 3 TURNO: 2025-807450

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 03:12:57 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

Doc: OFICIO 592 del 08-03-2012 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE MOS de MOSQUERA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: MU/OZ OSORIO JAVIER

CC# 79560103

A: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540

A: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-15436

Doc: ESCRITURA 1278 del 06-02-2012 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$19,992,000

Se cancela anotación No: 4

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

ESCRITURA 2203 DE 20-04-2006 NOTARIA 20 BOGOTA D.C.

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO

NIT# 8600073315

A: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540

A: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-04-2013 Radicación: 2013-30514

Doc: ESCRITURA 355 del 12-03-2013 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE
FAMILIA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540 X

DE: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-05-2013 Radicación: 2013-43157

Doc: ESCRITURA 356 del 12-03-2013 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GAMEZ CHAVEZ BLANCA YIBETH

CC# 52305540

DE: ROA GARCIA WALTER HUGO

CC# 80441714

A: MU/OZ LAITON ANA JEANNETTE

CC# 39748625 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511057432123999877

Nro Matrícula: 50C-1635922

Pagina 4 TURNO: 2025-807450

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 03:12:57 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-14432

Fecha: 25-10-2006

EN ANOTACIONES 2,3 Y 4 SE CORRIGIO APELLIDO GAMEZ.AUXDEL35.{ART.35 D.L. 1250/70}/C2006-14432.ABOGA151.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-807450

FECHA: 05-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

9 90 230801 EMVCO



NOV 10 2025 09:23:15 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

BARRIO LLANO POPULAR F
DIAG. 14 B NRO. 19-45 A
C. UNICO: 3007069456 TER: EF003450

RECIBO: 000669

RRN: 000837

RECAUDO

APRO: 584765

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000079765869

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***