



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-81754315-2

Fecha del avalúo	18/11/2022	Fecha de visita	15/11/2022
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 1E 1A 108 SUR APARTAMENTO 401 (A-6) CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA. AP.59.48 M2		
Barrio	El paraíso		
Ciudad	Facatativá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	DANIELA LEON RUBIO - LEON RUBIO SANTIAGO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/11/2022

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDWARD ELIECER ENCISO ESPITIA

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 **DANIELA LEON RUBIO - LEON RUBIO SANTIAGO** ubicado en la CALLE 1E 1A 108 SUR APARTAMENTO 401 (A-6) CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA. AP.59.48 M2 El paraíso , de la ciudad de Facatativá.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$125,734,899.88 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones setecientos treinta y cuatro mil ochocientos noventa y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 401	59.48	M2	\$2,113,902.15	100.00%	\$125,734,899.88
TOTALES					100%	\$125,734,899.88
Valor en letras Ciento veinticinco millones setecientos treinta y cuatro mil ochocientos noventa y nueve Pesos Colombianos						

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	320.2275
Integral	0	2,089,904	Valor del avalúo en UVR	392,642.42
Proporcional	0	125,734,900	Valor asegurable	125,734,900
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física no coincide con la nomenclatura del certificado de tradición, se debe actualizar nomenclatura.			
Observación	<p>Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Villa alba con dirección: CALLE 2e # 1a - 85 sur del barrio El paraíso, en el municipio de FACATATIVA; La nomenclatura física y la nomenclatura en el certificado de libertad y tradición no coinciden.</p> <p>El apartamento no cuenta con parqueadero privado ni en zona comun de uso exclusivo, sin embargo, el conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales y de visitantes. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.</p> <p>Escritura: 1710, Fecha escritura: 31/07/1997, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: FACATATIVA, Administración: \$97.000, Total unidades: 680, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>La estructura se observa en buen estado de conservación, sin embargo, en la visita se observo humedad en los apartamentos por falta de impermeabilizante.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Los acabados del apartamento en general se observan en buen y regular estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería metálica.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-81754315-2	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	EDWARD ELIECER ENCISO ESPITIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	81754315	Teléfono	3229254393
Email	eliecer.enciso@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DANIELA LEON RUBIO - LEON RUBIO SANTIAGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1001167040	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1E 1A 108 SUR APARTAMENTO 401 (A-6) CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA. AP.59.48 M2				
Conjunto	Villa alba				
Ciudad	Facatativá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El paraíso	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Villa alba con dirección: CALLE 2e # 1a - 85 sur del barrio El paraíso, en el municipio de FACATATIVA; La nomenclatura física y la nomenclatura en el certificado de libertad y tradición no coinciden. El apartamento no cuenta con parqueadero privado ni en zona común de uso exclusivo, sin embargo, el conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales y de visitantes.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	401																																						
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																																				
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																																								
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>62</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.48</td><td>AVALUO</td><td>PESOS</td><td>32662000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MAS HALL</td><td>M2</td><td>66</td><td>CATASTRAL 2022</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>60</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.48</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	62	AREA	M2	62	AREA PRIVADA	M2	59.48	AVALUO	PESOS	32662000	AREA PRIVADA MAS HALL	M2	66	CATASTRAL 2022			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.48
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	62	AREA	M2	62																																				
AREA PRIVADA	M2	59.48	AVALUO	PESOS	32662000																																				
AREA PRIVADA MAS HALL	M2	66	CATASTRAL 2022																																						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.48																																				
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	En el sector se observan casas en no propiedad horizontal, algunas con comercio en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores, también se observa un conjunto residencial con apartamentos.																																								
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.																																								
Reglamentación urbanística:	POT FACATATIVÁ: DECRETO 069 DE 2002 SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - ACUERDO 006 DE 2006 “POR MEDIO DEL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FACATATIVÁ”, DECRETO 090 DE 2010. “POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN, AJUSTAN, REVISAN Y ACTUALIZAN LAS FICHAS NORMATIVAS QUE REGULAN LOS USOS, LA EDIFICABILIDAD Y OTRAS ACCIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS FUNCIONALES CENTRO, TEJIDO RESIDENCIAL TRADICIONAL, GRANDES ÁREAS VERDES, BORDE SUR, OCCIDENTE Y PERIFERIA URBANA.”																																								

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0162	EscrituraDePropiedad	01/04/2019	tercera	Facativá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
156-78003	06/10/2022	0.145%	2526901000000001 70901900000116	APTO 401

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El apartamento no cuenta con parqueadero privado ni en zona común de uso exclusivo, sin embargo, el conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales y de visitantes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
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	0-100	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1710		Fecha escritura	31/07/1997	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	FACATATIVA	
Valor administración	\$97.000	Total unidades	680	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1710, Fecha escritura: 31/07/1997, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: FACATATIVA, Administración: \$97.000, Total unidades: 680, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1997	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, sin embargo, en la visita se observó humedad en los apartamentos por falta de impermeabilizante.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

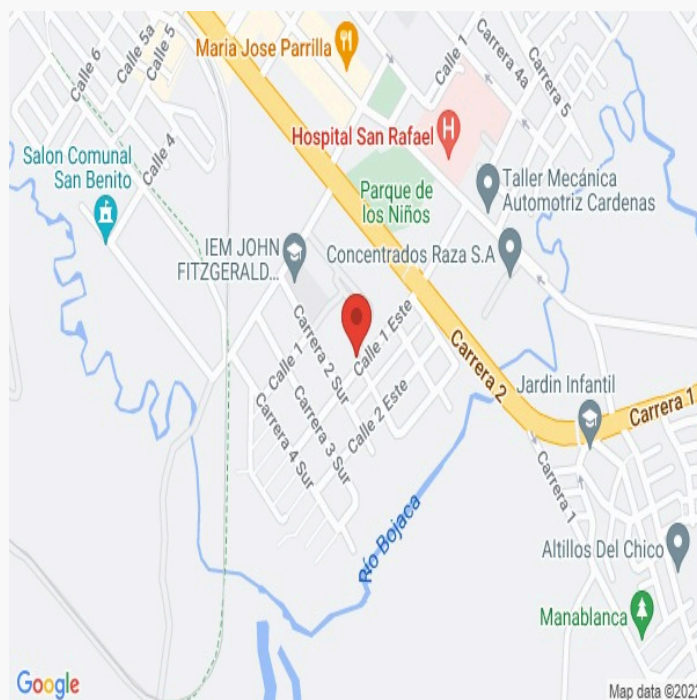
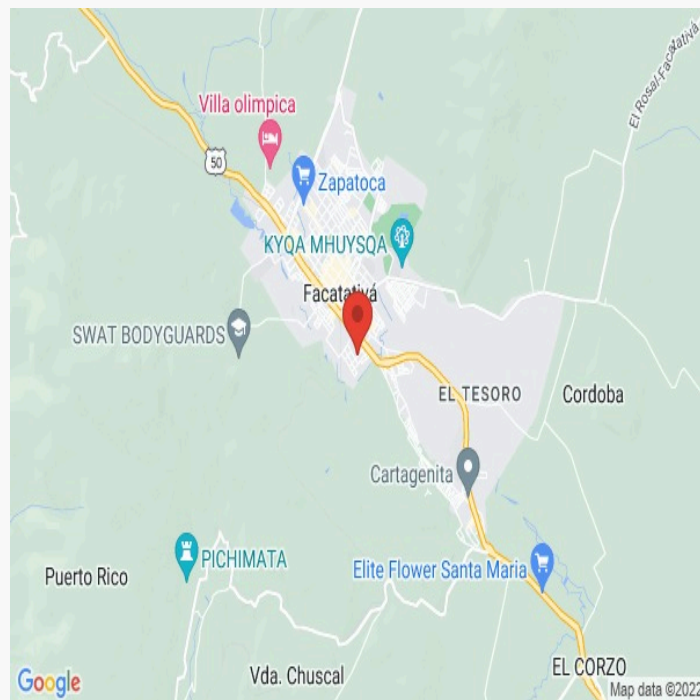
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	Los acabados del apartamento en general se observan en buen y regular estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería metálica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1E 1A 108 SUR APARTAMENTO 401 (A-6) CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA. AP.59.48 M2 | El paraíso | Facatativá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.803878690068293
GEOGRAFICAS : 4° 48' 13.9644''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.35158096528401
GEOGRAFICAS : 74° 21' 5.691''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Villa Alba	4	\$140,000,000	.97	\$135,800,000	0	\$0	0	\$0	\$2,283,120.38	3103168729
2	Cjto Villa Alba	5	\$130,000,000	.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,120,040.35	3219328161
3	Cjto Villa Alba	3	\$129,000,000	.97	\$125,130,000	0	\$0	0	\$0	\$2,103,732.35	314 5773391
Del inmueble		401		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	62	59.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,120.38
2	25	62	59.48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,120,040.35
3	25	62	59.48	.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$1,998,545.73
	25 años									
									PROMEDIO	\$2,133,902.15
									DESV. STANDAR	\$142,792.84
									COEF. VARIACION	6.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,276,694.99	TOTAL	\$135,417,818.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,991,109.31	TOTAL	\$118,431,181.98
VALOR TOTAL	\$125,734,899.88			

Observaciones:
Enlaces: <div>1 - https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-facatativa-la-convencion-3-habitaciones-2-banos/10858-M39007502 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/condominio-villa-alba/facatativa/72726203 - https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-839851365-apartamento-en-venta-en-facatativa-girardot-JM?position=3&search_layout=gn&type=item&tracking_id=0814608a-90f9-43e4-8d6a-435ded941a9e</div>

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS

Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS

Fachada portería 2



Entrada a la torre



Toma de la torre



Vía frente a portería 2



Vía frente a portería 2



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. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 SALVEDADE AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-81754315-2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221209142069050919

Nro Matrícula: 156-78003

Pagina 1 TURNO: 2022-79764

Impreso el 9 de Diciembre de 2022 a las 09:51:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 156 - FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FACATATIVA VEREDA: FACATATIVA

FECHA APERTURA: 06-08-1997 RADICACIÓN: 1997-6403 CON: ESCRITURA DE: 04-08-1997

CODIGO CATASTRAL: 25269010000000170901900000116 COD CATASTRAL ANT: 25269010000170116901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1710 de fecha 31-07-97 en NOTARIA 1 de FACATATIVA APARTAMENTO 401 (A-6) con area de 62 M2 con coeficiente de 0.145% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA EFECTUO DESENGLOBE EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 221 DE 12 DE FEBRERO DE 1.997 NOTARIA 2 DE FACATATIVA. LA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION QUE LE HIZO AL MUNICIPIO DE FACATATIVA, POR ESCRITURA #1122 DE MAYO 23/96 NOTARIA 1. DE FACATATIVA.-- CON FECHA NOVIEMBRE 26/96 SE REGISTRO LA RESOLUCION #326 DE NOVIEMBRE 13/96 DE LA ALCALDIA DE FACATATIVA, POR LA CUAL CONCEDE PERMISO A LA CONSTRUCTORA PARA ENAJENAR.- EL MUNICIPIO DE FACATATIVA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION SEGUN ESCRITURA #478 DE MAYO 16/80 NOTARIA FACATATIVA, MEDIANTE LA CUAL SE REALIZO UNA CESION Y ENGLOBE DE PREDIOS QUE HABIAN SIDO ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO Y EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA POR COMPRA A FORERO DE MUJOZ ANANICIA POR ESCRITURA #185 DE MARZO 24/44 NOTARIA FACATATIVA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1E 1A 108 SUR APARTAMENTO 401 (A-6) CONDOMINIO HABITACIONAL VILLA ALBA. AP.59.48 M2.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

156 - 75586

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-1997 Radicación: 2869

Doc: ESCRITURA 662 del 11-04-1997 NOTARIA 2. de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA LTDA.

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221209142069050919

Nro Matrícula: 156-78003

Pagina 2 TURNO: 2022-79764

Impreso el 9 de Diciembre de 2022 a las 09:51:41 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-1997 Radicación: 1997-6403

Doc: ESCRITURA 1710 del 31-07-1997 NOTARIA 1 de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-1997 Radicación: 1997-10262

Doc: ESCRITURA 2283 del 26-09-1997 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$14,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA LIMITADA

A: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375 X

A: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618 X

A: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-1997 Radicación: 1997-10262

Doc: ESCRITURA 2283 del 26-09-1997 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375 X

DE: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618 X

DE: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-1997 Radicación: 1997-10262

Doc: ESCRITURA 2283 del 26-09-1997 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375

DE: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618

DE: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629

A: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375 X

A: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618 X

A: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-02-2014 Radicación: 2014-1311



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221209142069050919

Nro Matrícula: 156-78003

Pagina 3 TURNO: 2022-79764

Impreso el 9 de Diciembre de 2022 a las 09:51:41 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 074 del 24-01-2014 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCO GANADERO S.A.

NIT 860.003.020.1

A: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375 X

A: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618 X

A: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-11513

Doc: ESCRITURA 162 del 01-04-2019 NOTARIA TERCERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375

DE: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618

DE: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629

A: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375 X

A: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618 X

A: RUBIO CORDOBA ANDREA DEL PILAR

CC# 35526629 X

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-11513

Doc: ESCRITURA 162 del 01-04-2019 NOTARIA TERCERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 2/3 PARTES

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

DE: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375

DE: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618

A: LEON RUBIO DANIELA

CC# 1001167040 X 1/3 PARTE

A: LEON RUBIO SANTIAGO

X 1/3 PARTE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-11514

Doc: ESCRITURA 712 del 08-11-2019 NOTARIA TERCERA de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 162 DEL 01-04-2019 NOTARIA TERCERA DE FACATATIVA, EN CUANTO AL DERECHO DE CUOTA ADQUIRIDO POR LOS COMPRADORES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221209142069050919

Nro Matrícula: 156-78003

Pagina 4 TURNO: 2022-79764

Impreso el 9 de Diciembre de 2022 a las 09:51:41 AM

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

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

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

DE: CORDOBA BLANCA AURORA

CC# 35517375

DE: PARADA PARADA GILBERTO

CC# 11425618

A: LEON RUBIO DANIELA

CC# 1001167040 X

A: LEON RUBIO SANTIAGO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-10516

Doc: ESCRITURA 16518 del 16-08-2022 NOTARIA VEINTINUEVE 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 -LIBERACION PARCIAL
HIPOTECA-

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

DE: CREAR PAIS S.A.

NIT# 8002216246

A: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE FACATATIVA LTDA.NIT. 832.001.041-5

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-420

Fecha: 01-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-238

Fecha: 03-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221209142069050919

Nro Matrícula: 156-78003

Pagina 5 TURNO: 2022-79764

Impreso el 9 de Diciembre de 2022 a las 09:51:41 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-79764

FECHA: 09-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANTIAGO LEMA CORTES

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