



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-7187987

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIO ALBERTO TORRES QUINTANA
NIT / C.C CLIENTE	7187987
DIRECCIÓN	CARRERA 1 C #13-05 CASA NUMERO (11) CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H.
SECTOR	Urbano
BARRIO	Chia
CIUDAD	Chia
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/12/2022
FECHA INFORME	23/12/2022
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA FERNANDA BASTIDAS BENAVIDES							
NUM. ESCRITURA	944 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	21/08/2018			
CIUDAD ESCRITURA	Chia	DEPTO	Cundinamarca					
CEDULA CATASTRAL	2517501000000091091190000476							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA							
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$397.000	VRxM2				
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.5%							

M. INMOB.	N°
CASA 11	50N-20477594

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo, es una casa en la Cra 1 C #13-05 CASA # (11) CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H. en Chia— Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores de servicios públicos de energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. El inmueble es una casa de 3 pisos, EL PRIMER PISO: se encuentra una sala, comedor, cocina integral, baño social, patio interior y zona de ropa cubierto con pérgola móvil. EL SEGUNDO PISO: dos habitaciones y un baño social. TERCER PISO: estudio y habitación. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	2	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 407,753,295.34

VALOR ASEGURABLE \$ COP 326,202,636.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS


ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 1024479541
RAA: AVAL-1024479541

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	S/I
Garajes	Si tiene No. 2
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen propiedad horizontal.
Acuerdo 17 del 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	105.74	AREA	M2	106
AREA PRIVADA	M2	105.74	AVALO	PESOS	162190000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.315	CATASTRAL 2022		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	113	AREA PRIVADA VALORADA	M2	105.74
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.315

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 1 C #13-05 CASA NUMERO (11) CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H. | CHIA | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 101, fecha: 24/01/2006, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 1 C #13-05 CASA NUMERO (11) CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

NOTA: estructura en buen estado en el momento de la visita.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 11	105.74	M2	\$3,724,047.62	96.57%	\$393,780,795.34
Area Privada Libre		9.315	M2	\$1,500,000.00	3.43%	\$13,972,500.00
TOTALES					100%	\$407,753,295.34

Valor en letras Cuatrocientos siete millones setecientos cincuenta y tres mil doscientos noventa y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$407,753,295.34
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo, es una casa en laCra 1 C #13-05 CASA # (11) CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H. en Chia— Cundinamarca. El inmueble cuenta con contadores de servicios públicos de energía, acueducto y gas natural instalados y funcionando. El inmueble es una casa de 3 pisos, EL PRIMER PISO: se encuentra una sala, comedor, cocina integral, baño social, patio interior y zona de ropa cubierto con pérgola móvil. EL SEGUNDO PISO: dos habitaciones y un baño social. TERCER PISO: estudio y habitación.

NOTA: el inmueble cuenta con dos garajes, uno se encuentra frente a la casa y el otro parqueadero es el número 11. De acuerdo a la escritura suministrada.

Conjunto cerrado, rodeado de otros conjuntos residenciales, a una cuadra de la variante Chía— Cota

Escritura: 101, Fecha escritura: 24/01/2006, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$397.000, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

NOTA: estructura en buen estado en el momento de la visita.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

NOTA: acabados en excelente estado, remodelado hace 2 años.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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 valuaria 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJ COSTA RICA		\$410,000,000	0.97	\$397,700,000	1	\$0	1	\$13,950,000	\$3,654,761.90	3105809167
2	CONJ COSTA RICA		\$430,000,000	0.97	\$417,100,000	1	\$0	1	\$13,950,000	\$3,839,523.81	3167408285
3	CONJ COSTA RICA		\$410,000,000	0.97	\$397,700,000	1	\$0	1	\$13,950,000	\$3,654,761.90	3176682487
4	CONJ COSTA RICA		\$420,000,000	0.97	\$407,400,000	1	\$0	1	\$13,950,000	\$3,747,142.86	3112124437
Del inmueble		3	.	.	.	1	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,654,761.90
2	16	110	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,839,523.81
3	16	115	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,654,761.90
4	16	120	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,747,142.86
16 años									PROMEDIO	\$3,724,047.62
									DESV. STANDAR	\$88,448.03
									COEF. VARIACION	2.38%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,812,495.65	TOTAL	\$403,133,289.87
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,635,599.59	TOTAL	\$384,428,300.28
VALOR TOTAL	\$393,780,795.34			

Observaciones:

En depósitos y otros se homologa el área privada libre.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/costa-rica/chia/7771604>

2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conjunto-costa-rica-lv/chia/7790334>

3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/variante/chia/7127807>

4-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/20-de-julio/chia/7445553>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1 C #13-05 CASA NUMERO (11) CONJUNTO
RESIDENCIAL COSTA RICA I P.H. | CHÍA | Chia | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

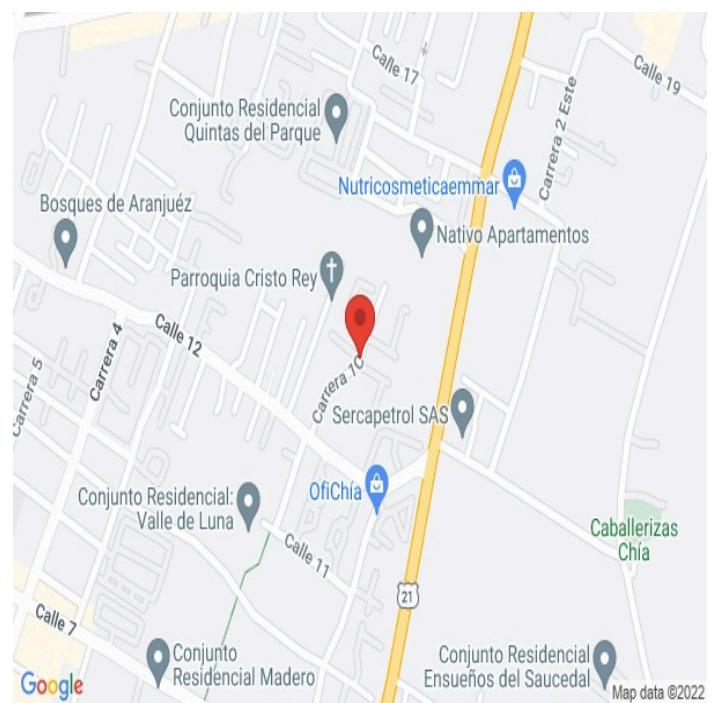
Latitud: 4.858496

Longitud: -74.049585

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 30.585''

Longitud: 74° 2' 58.5054''



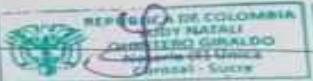
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

GARAJES

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO
DE COROZAL - SUCRE

28 DIC 2022



Del punto dieciocho al diecinueve (18 al 19) en un metro con ochocientos veinticinco milímetros (1.825 mts), muro común con vacío sobre escalera al segundo piso de esta casa.

Del punto diecinueve al veinte (19 al 20) en un metros con noventa y cinco centímetros (1.95 mts), muro común con vacío sobre escalera al segundo piso del esta casa.

Del punto veinte al veintiuno (20 al 21) en un metro con veinticinco milímetros (1.025mts), fachada común con vacío sobre cubierta del segundo piso de esta casa.

Del punto veintiuno al veintidós (21 al 22), en treinta centímetros (0.30mts), fachada común con vacío sobre cubierta del segundo piso de esta casa.

Del punto veintidós a trece (22 al 13) cerrando polígono, en un metros con sesenta y cinco centímetros (1.65 mts), fachada común con vacío sobre cubierta del segundo piso de esta casa.

A este inmueble le corresponde el uso exclusivo de dos (2) estacionamientos marcados con el número once (11) de propiedad común de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal vigente para el conjunto. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20477594 la cedula catastral número 01-00-91-0476-807 y la correspondiente participación en los bienes de dominio común a razón del coeficiente de copropiedad de dos puntos cincuenta por ciento (2.50%) de acuerdo al reglamento de propiedad.

LINDEROS GENERALES:

EL CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA I- PROPIEDAD HORIZONTAL, está construido sobre el lote de terreno denominado COSTA RICA I, con extensión superficialia de seis mil ciento trece metros cuadrados con ochenta y seis decímetros cuadrados (6.113.86 mts²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

OCCIDENTE: Del punto cien (100) al punto ciento uno (101), en línea recta en sentido Sur- Norte, en extensión de ciento once metros con veinte centímetros (111.20 mts) con predios que son o fueron de David Reyes, Marco Aurelio Torres y Alfredo Saldarriaga.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera



Escalera



Escalera



Estudio



Puerta Hab. principal



Closet hab. Principal



Baño Privado



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 1



Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 valuaria 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 valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 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 sufren 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 LRHIPO-7187987



PIN de Validación: b4c50b09



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c50b09

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c50b09

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b4c50b09

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

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

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN 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: b4c50b09



PIN DE VALIDACIÓN

b4c50b09

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221219304769476842

Nro Matrícula: 50N-20477594

Página 2 TURNO: 2022-683583

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 11:13:18 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

A: INVERSIONES DIVATA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-04-2006 Radicación: 2006-30851

Doc: ESCRITURA 760 del 05-04-2006 NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCR. 101 DE 24-01-06 NOT. 32 BTA EN CUANTO A QUE EL AREA CONSTRUIDA DEL SEGUNDO PISO DE CADA UNA DE LAS 40 CASAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA RICA 1 ES DE 38.55 M2

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

A: INVERSIONES DIVATA LIMITADA

CC# 8001383168 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-01-2007 Radicación: 2007-7083

Doc: ESCRITURA 4920 del 15-12-2006 NOTARIA 36 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$152,600,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONES DIVATA LIMITADA

CC# 8001383168

A: GRAJALES OTALORA JOSE LUIS

CC# 79388254 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-01-2007 Radicación: 2007-7083

Doc: ESCRITURA 4920 del 15-12-2006 NOTARIA 36 de BOGOTÁ 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: GRAJALES OTALORA JOSE LUIS

CC# 79388254 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-2007 Radicación: 2007-7083

Doc: ESCRITURA 4920 del 15-12-2006 NOTARIA 36 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GRAJALES OTALORA JOSE LUIS

CC# 79388254 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-01-2007 Radicación: 2007-9311

Doc: ESCRITURA 224 del 30-01-2007 NOTARIA 36 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y SIETE MAS HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: INVERSIONES DIVATA LIMITADA

CC# 8001383168



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221219304769476842

Nro Matrícula: 50N-20477594

Página 4 TURNO: 2022-683583

Impreso el 19 de Diciembre de 2022 a las 11:13:18 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

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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-3867 Fecha: 05-05-2015

SE INCLUYE 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)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-683583 FECHA: 19-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AMALIA DE JESUS TIRADO VARGAS

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