



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-51945956

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| CLIENTE | EDILMA TERESA ROMERO RABA |
| NIT / C.C CLIENTE | 51945956 |
| DIRECCIÓN | LOTE Y CASA, CALLE 1A 1-13/15/19 |
| SECTOR | Urbano |
| BARRIO | Pradilla |
| CIUDAD | El colegio |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | JONATHAN ROA ROBAYO |
| IDENTIFICACIÓN | 1018458776 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 23/08/2022 |
| FECHA INFORME | |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 2012 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | BLANCA CECILIA HERNANDEZ DE PINZON | | |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|--------------|
| NUM. | #NOTARIA | FECHA | |
| ESCRITURA | | | |
| CIUDAD | El colegio | DEPTO | Cundinamarca |
| ESCRITURA | | | |
| CEDULA | 25245040000010003000 | | |
| CATASTRAL | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO | N/A | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 |
| RACIÓN | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|-----------|
| CASA - NPH | 166-66633 |

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una CASA localizada en la CALLE 1A 1-13/15/19 de PRADILLA en el municipio de EL COLEGIO.
La casa se encuentra ubicada en un terreno inclinado, sin embargo, no se encuentra en zona de riesgo.

7,50+2,70*5,70: medidas construccion y lote

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|---------|
| Sala | Sencillo | Regular |
| Comedor | Sencillo | Regular |
| Cocina | Normal | Regular |
| Baño | Sin acabado | Regular |
| Piso | Sin acabado | Regular |
| Techo | Sin acabado | Regular |
| Muro | Normal | Regular |
| Carpinteria | Sencillo | Regular |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 88,052,391.60

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS



Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL-1018458776

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma | Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. |
| Uso Compatible Según Norma | Comercio de cobertura local. |
| Uso Condicionado Según Norma | S/I |
| Uso Prohibido Según Norma | S/I |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-----|
| Área Lote | 60 | Frente | 6 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 10 |
| Topografía | INCLINADO | Rel. Fte./Fdo. | 1:2 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO No. 043 DE 1999 |
| Antejardín | Según lo establecido en la normativa general de urbanización. |
| Uso principal | Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. |
| Altura permitida pisos | 3 |
| Aislamiento posterior | 3 METROS |
| Índice de ocupación | S/I |
| Índice de construcción: | S/I |
| No. De Unidades: | NINGUNO |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60 | AREA DE TERRENO | M2 | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 60 | AREA CONSTRUIDA | M2 | |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60 | AREA DE TERRENO | M2 | 60 |
| AREA PISO 1 | M2 | 60 | AREA PISO 1 | M2 | 42 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | NO | No hay |
| Escolar | Bueno | NO | No hay |
| Asistencial | Bueno | NO | Regular |
| Estacionamientos | Bueno | Transporte Público | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | | |
| Zonas recreativas | 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 | 1 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 70 |
| Vida remanente | -1942 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | LOTÉ Y CASA, CALLE 1A 1-13/15/19 |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | Si |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 10 |

Comentarios de estructura

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.
Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos y otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--|------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | Superficie de lote | 60 | M2 | \$832,707.06 | 56.74% | \$49,962,423.60 |
| Area Construida | CASA | 42 | M2 | \$906,904.00 | 43.26% | \$38,089,968.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$88,052,391.60 |
| Valor en letras | Ochenta y ocho millones cincuenta y dos mil trescientos noventa y un Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL \$88,052,391.60

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

En el sector se observan casas urbanas en terrenos con características similares a las del bien objeto de avalúo y fincas rurales.

SALVEDADES

Se trata de una CASA localizada en laCALLE 1A 1-13/15/19 de PRADILLA en el municipio de EL COLEGIO. La casa se encuentra ubicada en un terreno inclinado, sin embargo, no se encuentra en zona de riesgo. 7,50+2,70*5,70: medidas construcción y lote Información tomada de los documentos suministrados.

La casa cuenta con un garaje integral a esta.

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con parques y colegios cerca, la vía frente al inmueble se encuentra carreteable en regular estado y algunas zonas del sector con placa huella.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa en general se observan en regular estado de conservación. Pisos sin acabado, paredes pintadas y sin acabado, techo teja de fibrocemento, puertas y ventanería metálica. 7,50+2,70*5,70

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.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|---------------------|---------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Mesitas del colegio | \$200,000,000 | .93 | \$186,000,000 | 3133769195 | 117 | 80 | \$1,150,000 | \$92,000,000 |
| 2 | Pradilla Urbano | \$200,000,000 | .90 | \$180,000,000 | 3212361941 | 200 | | \$0 | \$0 |
| 3 | Mesitas del colegio | \$171,950,000 | .90 | \$154,755,000 | 3192133797 | 84 | 80 | \$1,100,000 | \$88,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 60 | 42 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$94,000,000 | \$803,419 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$803,419 |
| 2 | \$180,000,000 | \$900,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$900,000 |
| 3 | \$66,755,000 | \$794,702 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$794,702 |
| | | | | PROMEDIO | \$832,707.06 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$58,440.13 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 7.02% | |

| | | | | | | |
|----------------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$832,707.06 | AREA | 60 | TOTAL | \$49,962,423.60 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$906,904.00 | AREA | 42 | TOTAL | \$38,089,968.00 |
| VALOR TOTAL | | \$88,052,391.60 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://info.wasi.co/casa-venta-mesitas-del-colegio-el-colegio/3935286?shared=whatsapp>

3. <https://www.fincafaz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-progreso/el-colegio/7330983>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 60 |
| Area construida vendible | 42 |
| Valor M2 construido | \$1,502,093 |
| Valor reposición M2 | \$63,087,906 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,502,093 |
| Fuente | CONSTRU DATA 203 |
| Factor ajuste % | 20 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,201,674 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 70 |
| VetusTez | 10 |
| Edad en % de vida útil | 14.29 % |
| Fitto y corvin % | 24.53 % |
| Valor reposición depreciado | \$906,904 |
| Valor adoptado depreciado | \$906,904 |
| Valor total | \$38,089,968 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE Y CASA, CALLE 1A 1-13/15/19 | Pradilla | El colegio |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.599019

Longitud:-74.392114

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35' 56.4684``

Longitud:74° 23' 31.6104``

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Vía frente al inmuble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmuble



Nomenclatura del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



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 LRCAJA-51945956



PIN de Validación: b98a0b15



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b98a0b15



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



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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b98a0b15

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b98a0b15



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b98a0b15

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 diecisiete (17) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: b98a0b15



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 166-66633

Impreso el 16 de Agosto de 2022 a las 05:26:58 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 166 LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: EL COLEGIO VEREDA: CORREGIMIENTO DE PRADILLA
FECHA APERTURA: 30/1/2001 RADICACION: 2001-329 CON: ESCRITURA DE 29/12/2000

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 25245040000000001000300000000

COD CATASTRAL ANT: 25245040000010003000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO NO. 1 JUNTO CON LAS CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTES, EL CUAL SE DESMEMBRA DE UNO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PRADILLA, JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE EL COLEGIO, CON CABIDA SUPERFICIA APROXIMADA DE 60 M² Y SUS LINDEROS ESPECIALES ESTAN DETALLADOS EN LA ESCRITURA NO. 2812 DEL 19 DE DICIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE FACATATIVA

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. POR ESC. # 125, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 4 DE MARZO DE 1956, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DEL MISMO AÑO, ISIDORO CICUA VENDIO A RAFAEL BELTRAN, UN LOTE DE TERRENO DEL CUAL SE TOMO EL PREDIO ANTES DETERMINADO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE UNO (1) Y CONSTRUCCIONES

2) LOTE Y CASA, CALLE 1A Nº 1-13/15/19

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

166-18035

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 23/1/2001 Radicación 329

DOC: ESCRITURA 2812 DEL: 29/12/2000 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 315,875

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION, NUDA PROPIEDAD

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

DE: BELTRAN RAFAEL

A: BELTRAN RAMIREZ DE GARCIA MARIA ELOISA X

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 23/1/2001 Radicación 329

DOC: ESCRITURA 2812 DEL: 29/12/2000 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 2,527,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION, USUFRUCTO ESTE Y OTROS 7

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

A: RAMIREZ SICACHA VITALINA X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 29/1/2002 Radicación 344

DOC: ESCRITURA 2562 DEL: 30/11/2001 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 166-66633

Impreso el 16 de Agosto de 2022 a las 05:26:58 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 última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0127 CONSOLIDACION NUDA PROPIEDAD ESTE Y 7 MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: BELTRAN RAMIREZ DE GARCIA MARIA ELOISA X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 24/5/2007 Radicación 2007-166-6-2931

DOC: ESCRITURA 1161 DEL: 13/5/2007 NOTARIA UNICA DE LA MESA VALOR ACTO: \$ 3,700,000

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: BELTRAN DE GARCIA MARIA ELOISA CC# 20494305 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/5/2007 Radicación 2007-166-6-2931

DOC: ESCRITURA 1161 DEL: 13/5/2007 NOTARIA UNICA DE LA MESA VALOR ACTO: \$ 3,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: BELTRAN DE GARCIA MARIA ELOISA CC# 20494305

A: MORALES PARDO KELLY ALEXANDRA CC# 35379003 X

A: PALACIOS URREGO FREDY CC# 80386886 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 1/3/2011 Radicación 2011-166-6-1142

DOC: ESCRITURA 186 DEL: 3/2/2011 NOTARIA UNICA DE LA MESA VALOR ACTO: \$ 4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: MORALES PARDO KELLY ALEXANDRA CC# 35379003

DE: PALACIOS URREGO FREDY CC# 80386886

A: HERNANDEZ DE PINZON BLANCA CECILIA CC# 41424827 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 8/7/2022 Radicación 2022-166-6-6111

DOC: ESCRITURA 335 DEL: 18/2/2022 NOTARIA TERCERA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD

CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO - 1/6 PARTE

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

DE: PINZON RAFAEL ANTONIO CC# 17176117

A: HERNANDEZ DE PINZON BLANCA CECILIA CC# 41424827 X 50%

A: PINZON HERNANDEZ OLGA LUCIA CC# 52052677 X

A: PINZON HERNANDEZ NOHORA IDALY CC# 51867429 X

A: PINZON HERNANDEZ NIDYA PATRICIA CC# 52016114 X

A: PINZON HERNANDEZ JOSE RAFICO CC# 79716471 X

A: PINZON HERNANDEZ FREDY RICARDO CC# 80052956 X

A: PINZON HERNANDEZ JAIRO ELIECER CC# 79463347 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 8/7/2022 Radicación 2022-166-6-6113

DOC: ESCRITURA 1704 DEL: 1/7/2022 NOTARIA TERCERA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ESCRITURA 335 DEL 18-02-2022 NOTARIA 3RA DE BOGOTA

RECTIFICANDO QUE EL VALOR DE LA ADJUDICACION DE LA PRIMERA PARTIDA DE LA PRIMERA Y LA SEGUNDA HIJUELA

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

A: HERNANDEZ DE PINZON BLANCA CECILIA CC# 41424827 X

A: PINZON HERNANDEZ NIDYA PATRICIA CC# 52016114 X

A: PINZON HERNANDEZ JAIRO ELIECER CC# 79463347 X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 166-66633

Impreso el 16 de Agosto de 2022 a las 05:26:58 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 última página

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| A: PINZON HERNANDEZ OLGA LUCIA | CC# 52052677 X |
| A: PINZON HERNANDEZ JOSE RAFICO | CC# 79716471 X |
| A: PINZON HERNANDEZ NOHORA IDALY | CC# 51867429 X |
| A: PINZON HERNANDEZ FREDY RICARDO | CC# 80052956 X |

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-166-3-112 Fecha: 14/11/2010

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 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 5/8/2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS 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 cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 93263. Impreso por: 82543

TURNO: 2022-166-1-30411 FECHA: 8/7/2022

NIS: ZxQMUuwerTyyaqDQADwYQa9UwSM52VyKCD21UGqH6735s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: LA MESA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO

**FORMULARIO DE CALIFICACIÓN
CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN**

Página: 1

Impreso el 16 de Agosto de 2022 a las 05:25:32 pm

Con el turno 2022-166-6-6111 se calificaron las siguientes matrículas:
166-66633

Nro Matricula: 166-66633

CÍRCULO DE REGISTRO 166 LA MESA No Catastro 2524504000000001000300000000
MUNICIPIO EL COLEGIO DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA VEREDA CORREGIMIENTO DE PRADILLA TIPO PREDIO RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) LOTE UNO (1) Y CONSTRUCCIONES
2) LOTE Y CASA CALLE 1A N° 1-13/15/19

ANOTACIÓN Nro: 7 Fecha 8/7/2022 Radicación 2022-166-6-6111

DOC ESCRITURA 335 DEL 18/2/2022 NOTARIA TERCERA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO \$ 0

ESPECIFICACIÓN MODO DE ADQUISICIÓN 0197 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO - 1/6 PARTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE PINZON RAFAEL ANTONIO CC# 17176117

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|---|-----|
| A. HERNANDEZ DE PINZON BLANCA CECILIA | CC# 41424827 | X | 50% |
| A. PINZON HERNANDEZ OLGA LUCIA | CC# 52052677 | X | |
| A. PINZON HERNANDEZ NOHORA IDALY | CC# 51867429 | X | |
| A. PINZON HERNANDEZ NIDYA PATRICIA | CC# 52016114 | X | |
| A. PINZON HERNANDEZ JOSE RAFICO | CC# 79716471 | X | |
| A. PINZON HERNANDEZ FREDY RICARDO | CC# 80062956 | X | |
| A. PINZON HERNANDEZ JAIRO ELIECER | CC# 79463347 | X | |

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Usuario que realizó la calificación: 94944