



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121846274

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRES SALINAS MEDINA	FECHA VISITA	02/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1121846274	FECHA INFORME	06/03/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 13 #21B-45 URBANIZACION LA ARBOLEDA CASA 2 LOTE 23 MANZANA E	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	La Arboleda	REMODELADO	
CIUDAD	Mosquera	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SALINAS MEDINA JORGE ALBERTO/MANTILLA VALBUENA DEISI MAYERLY			
NUM. ESCRITURA	2344 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 22/09/2015
CIUDAD ESCRITURA	Mosquera		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	2547301000000453092390000045			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50 %			

M. INMOB.	N°
CASA 2	50C-1602486

### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en CARRERA 13 #21B-45 URB. LA ARBOLEDA CS 2 LT

23 MZ E, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos.

**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.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 149,383,543.29**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,383,543.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Las áreas construidas en visitas no coinciden con las áreas mencionadas en escrituras.

### NOMBRES Y FIRMAS



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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101**

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

## **INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.50	AREA	M2	67
AREA PRIVADA	M2	47.62	AVALUO	PESOS	18.199.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.6	CATASTRAL 2022		
ALTIMLO	M2	9.51			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	85	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.62
			AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.6
			AREA PRIVADA ALTIMO	M2	9.51

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 13 #21B-45 URBANIZACION LA ARBOLEDA CASA 2 LOTE 23 MANZANA E | La Arboleda | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2632, fecha: 13/05/2004, Notaría: 20 y ciudad: Bogotá D.C.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
-------------------------	-------------

Demandas / interés	Media
--------------------	-------

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Bueno	100-200
<b>Escolar</b>	Bueno	100-200
<b>Asistencial</b>	Bueno	mas de 500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	100-200
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	0-100
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
--	------------------	--------------------

<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Salidas</b>	SI	Bueno

Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno

Vías Pavimentadas	Si	Bueno
Transporte Público	Bueno	

WANSON F. HANCOCK

	Sector	Predio
Alimentación	Sl	Sl

Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** 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	
Vida Util	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 13 #21B-45 URBANIZACION LA ARBOLEDA CASA 2 LOTE 23 MANZANA E

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista
<b>Ancho Fachada</b>	0-3 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2005

## Comentarios de estructura

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 2	47.62	M2	\$2,426,633.00	77.36%	\$115,556,263.46
Area Privada	AREA PRIVADA LIBRE	8.6	M2	\$1,250,000.00	7.20%	\$10,750,000.00
Area Privada	ALTILO	9.51	M2	\$2,426,633.00	15.45%	\$23,077,279.83
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,383,543.29</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y nueve millones trescientos ochenta y tres mil quinientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$149,383,543.29  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**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 medias

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.

Se observan casas en propiedad horizontal sin servicios comunales.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en CARRERA 13 #21B-45 URB. LA ARBOLEDA CS 2 LT 23 MZ E, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **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.

La casa no tiene garaje.

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.

Escritura: 2632, Fecha escritura: 13/05/2004, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: 0, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Tanque: Si, Ascensores: No

La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas y sin acabado, techo PVC y madera machimbre, puertas en madera y ventanería en aluminio.

NOTA: Las áreas construidas en visitas no coinciden con las áreas mencionadas en escrituras.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Arboleda	3	\$165,000,000	0.98	\$161,700,000	0	\$0	1	\$10,750,000	\$2,322,307.69	3108122269
2	La Arboleda	3	\$137,000,000	0.98	\$134,260,000	0	\$0	1	\$10,750,000	\$2,398,252.43	3112604974
3	Mosquera	3	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	0	\$0	1	\$10,750,000	\$2,588,281.25	313 4137828
4	La Arboleda	3	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$0	1	\$10,750,000	\$2,397,692.31	3185482229
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	76	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,322,307.69
2	19	51.5	51.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,398,252.43
3	20	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,588,281.25
4	20	79	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,397,692.31
<b>18 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,426,633.42</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$113,514.97</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.68%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,540,148.39	<b>TOTAL</b>	\$120,961,866.48
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,313,118.45	<b>TOTAL</b>	\$110,150,700.44
VALOR TOTAL	\$115,556,263.46			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10643\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10643_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-arboleda/mosquera/7578964>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-arboleda-3-habitaciones-2-banos/MC4049394>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-la-estancia-mosquera-2594360>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/recodos-de-mosquera/mosquera/7825884>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CARRERA 13 #21B-45 URBANIZACION LA ARBOLEDA CASA 2  
LOTE 23 MANZANA E | La Arboleda | Mosquera | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

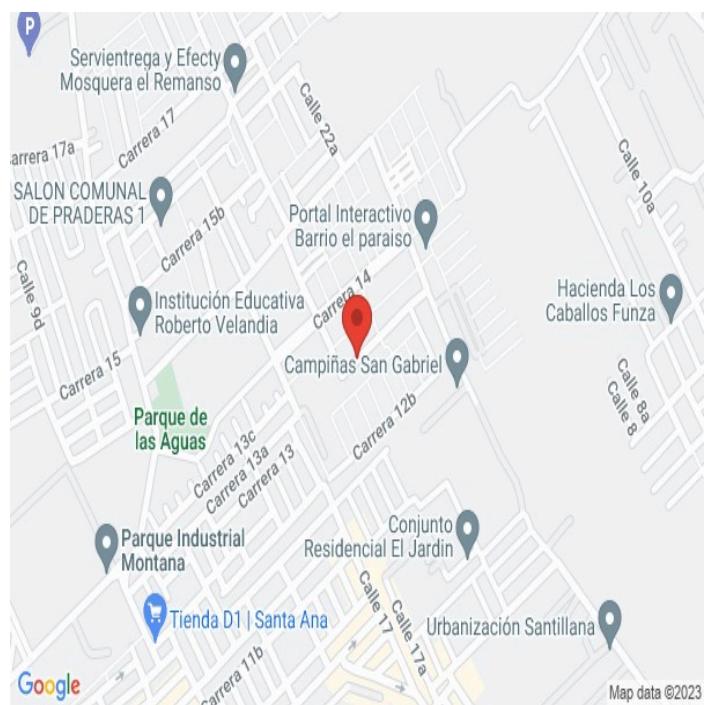
**Latitud:** 4.719982

**Longitud:-74.224218**

## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 11.9346''

**Longitud:**74° 13' 27.1842''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Antejardin



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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

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 valuador 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, 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-1121846274**



PIN de Validación: a72b0a4f



<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: a72b0a4f

## 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: a72b0a4f



## 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: a72b0a4f



**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**

**a72b0a4f**

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 treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a72b0a4f



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 230217555072318300**

Nro Matrícula: 50C-1602486

Pagina 1 TURNO: 2023-110980

Impreso el 17 de Febrero de 2023 a las 10:16:13 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: SIETE TROJES

FECHA APERTURA: 01-07-2004 RADICACIÓN: 2004-52824 CON: ESCRITURA DE: 11-06-2004

CODIGO CATASTRAL: 25473010000004530923900000045 COD CATASTRAL ANT: 25473010004530045923900000045

NUPRE-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2632 de fecha 13-05-2004 en NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. CASA 2 LOTE 23 MANZANA E con area de 47.62 M2 con coeficiente de 50 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

QUE CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO LOTEÓ POR ESCRITURA 2632 DEL 13-05-2004 NOTARIA 20 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11-06-2004 AL FOLIO 1602435 Y HABIA EFECTUADO DESENGLOBE POR ESCRITURA 2630 DEL 13-05-2002 NOTARIA 20 DE BOGOTA REGISTRADA EL 28-05-2004 AL FOLIO 1599438. QUE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO ADQUIRIO EL PREDIO QUE DESENGLOBO POR COMPRA A SUCOR S.A. SEGUN ESCRITURA 3414 DEL 28-11-2000 NOTARIA 52 DE BOGOTA. ESTA HABIA ADQUIRIO POR COMPRA A NOHORA ESPERANZA CORREA SENIOR Y BERNANDO CORREA SENIOR POR ESCRITURA 3393 DEL 14-12-98 NOTARIA 47 DEL SANTAFE DE BOGOTA. ESTOS HABIAN ADQUIRIDO EN LA DIVISION MATERIAL QUE HICIERON CON EDUARDO, MARIA CLAUDIA Y GERMAN Y ENRIQUE CORREA SENIOR POR LA MISMA ESCRITURA REGISTRADA AL FOLIO 50C-1495261, ESTOS HABIAN ADQUIRIO EN LA ADJUDICACION SUCESION DE NOHORA SENIOR CORREA POR ESCRITURA 727 DEL 16-02-1995 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTA HUBO JUNTO CON BERNANDO CORREA SENIOR POR COMPRA A TERESA TONELLI VIDA DE PERESSON SEGUN ESCRITURA 1208 DEL 30-05-1991 NOTARIA 30 DE BOGOTA, ESTA HUBO EN LA ADJUDICACION SUCESION ESTE Y OTROS DE PEDRO COLOMBO PERESSON RONELLI POR ESCRITURA 1412 DEL 10-05-1990 NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A YALILA SIDA ABDUL RAHIN DE FERNANDEZ DE SOTO SEGUN ESTRITURA 108 DEL 4-4-1974 NOTARIA PRINCIPAL DE FUNZA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-215841.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 13 #21B-45 URBANIZACION LA ARBOLEDA CASA 2 LOTE 23 MANZANA E

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

50G - 1602435

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-06-2004 Radicación: 2004-52824

Doc: ESCRITURA 2632 del 13-05-2004 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230217555072318300**

**Nro Matrícula: 50C-1602486**

Página 2 TURNO: 2023-110980

Impreso el 17 de Febrero de 2023 a las 10:16:13 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)**

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO**

**NIT# 8600073315 X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-06-2004 Radicación: 2004-52825**

Doc: ESCRITURA 3291 del 10-06-2004 NOTARIA 20 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2632 DE 13-05-2004 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTÁ, CORRIENDO LAS DIRECCIONES DE LOS LOTES 1,2,3 Y 4 Y SUS RESPECTIVAS CASAS 1 Y 2.

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

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO**

**NIT# 8600073315 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-04-2005 Radicación: 2005-32547**

Doc: ESCRITURA 1136 del 02-03-2005 NOTARIA 20 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$24,881,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR "AFIDRO"

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO**

**NIT# 8600073315**

**A: BAUTISTA SANTOS JOHN JAIRO**

**CC# 91110405 X**

**A: SARMIENTO MARTINEZ SHIRLEY**

**CC# 52497435 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-2005 Radicación: 2005-32547**

Doc: ESCRITURA 1136 del 02-03-2005 NOTARIA 20 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

**DE: BAUTISTA SANTOS JOHN JAIRO**

**CC# 91110405 X**

**DE: SARMIENTO MARTINEZ SHIRLEY**

**CC# 52497435 X**

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

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-04-2005 Radicación: 2005-32547**

Doc: ESCRITURA 1136 del 02-03-2005 NOTARIA 20 de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$17,315,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

**DE: BAUTISTA SANTOS JOHN JAIRO**

**CC# 91110405 X**

**DE: SARMIENTO MARTINEZ SHIRLEY**

**CC# 52497435 X**

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR AFIDRO**

**NIT# 8600073315**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-04-2005 Radicación: 2005-32547**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230217555072318300**

**Nro Matrícula: 50C-1602486**

Página 4 TURNO: 2023-110980

Impreso el 17 de Febrero de 2023 a las 10:16:13 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 010** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-84467

Doc: ESCRITURA 2185 del 23-09-2015 NOTARIA VEINTE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$17,315,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427

A: BAUTISTA SANTOS JOHN JAIRO

CC# 91110405 X

A: SARMIENTO MARTINEZ SHIRLEY

CC# 52497435

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-84469

Doc: ESCRITURA 2344 del 22-09-2015 NOTARIA PRIMERA de CHIQUINQUIRA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BAUTISTA SANTOS JOHN JAIRO

CC# 91110405

DE: SARMIENTO MARTINEZ SHIRLEY

CC# 52497435

A: MANTILLA VALBUENA DEISI MAYERLY

CC# 1053322611 X

A: SALINAS MEDINA JORGE ALBERTO

CC# 1053322705 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-84469

Doc: ESCRITURA 2344 del 22-09-2015 NOTARIA PRIMERA de CHIQUINQUIRA

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: MATALLANA VALBUENA DEISI MAYERLY C.C 1.053.322.611.

DE: SALINAS MEDINA JORGE ALBERTO

CC# 1053322705 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 22-10-2021 Radicación: 2021-91864

Doc: ESCRITURA 1640 del 22-09-2021 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: MANTILLA VALBUENA DEISI MAYERLY

CC# 1053322611 X

A: SALINAS MEDINA JORGE ALBERTO

CC# 1053322705 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230217555072318300**

**Nro Matrícula: 50C-1602486**

Página 5 TURNO: 2023-110980

Impreso el 17 de Febrero de 2023 a las 10:16:13 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

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

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-16533	Fecha: 11-10-2010
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	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-3257	Fecha: 11-02-2014
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)			
Anotación Nro: 11	Nro corrección: 1	Radicación: C2015-25435	Fecha: 18-12-2015
NOMBRE CORREGIDO. VALE.(ART. 59 LEY 1579/2012)-AUXDEL85-C2015-25435,			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 1	Radicación: C2015-25435	Fecha: 18-12-2015
NOMBRE CORREGIDOLV ALE.(ART. 59 LEY 1579/2012)-AUXDEL85-C2015-25435.			
Anotación Nro: 12	Nro corrección: 2	Radicación: C2022-704	Fecha: 18-02-2022
EN CAMPO DE PERSONAS CORREGIDO APELLIDO DE COMPRADORA SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579/12.AUXDE111.			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-110980      FECHA: 17-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTÁ**

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES