



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-81754629

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	NELSON DAVID DIAZ GALINDO			FECHA VISITA	10/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	81754629			FECHA INFORME	12/04/2023
DIRECCIÓN	CALLE 7B NO. 7A 30 LOTE E. CON. RES. SANTA ANA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	36 años
BARRIO	Santa Rosa			REMODELADO	
CIUDAD	Facatativá			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	LILIA NILDA DIAZ DIAZ				
NUM. ESCRITURA	0064 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA	14/03/2013
CIUDAD ESCRITURA	Facatativá				
CEDULA CATASTRAL	DEPTO				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cundinamarca				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

OBSERVACIONES GENERALES					
Ubicada en el barrio Santa Rosa, con dirección en la calle 7B No. 7A-30. Cuenta con un garaje que hace parte integral del inmueble, 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.					

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

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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,667,958.75

VALOR ASEGURABLE \$ COP 135,007,346.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se recomienda actualizar la nomenclatura en documentos, ya que actualmente se menciona que es un conjunto, pero el inmueble no está sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal.

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL1018458776

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial
Uso Condicionado Según Norma	S/I
Uso Prohibido Según Norma	S/I

Área Lote	63.75	Frente	3.75
Forma	Rectangular	Fondo	17
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:4

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 069 DE 2002
Antejardín	2.6
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	N/A
Indice de ocupación	0.75
Indice de construcción:	2.1
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.75	AREA DE TERRENO	M2	64
			AREA CONSTRUIDA	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	38.087.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.75	AREA DE TERRENO	M2	63.75
AREA PISO 1	M2	41	AREA PISO 1	M2	41
AREA PISO 2	M2	36	AREA PISO 2	M2	36
AREA PISO 3	M2	13	AREA PISO 3	M2	13

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	100-200
Asistencial	Bueno
Estandarizaciones	400-500
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	0-100
Zonas recreativas	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	Arborización:
Aire:	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 útil	100
Vida remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 7B NO. 7A 30 LOTE E. CON. RES. SANTA ANA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	63.75	M2	\$1,908,517.00	47.40%	\$121,667,958.75
Area Construida	PISO 1	41	M2	\$1,500,000.00	23.96%	\$61,500,000.00
Area Construida	PISO 2	36	M2	\$1,500,000.00	21.04%	\$54,000,000.00
Area Construida	PISO 3	13	M2	\$1,500,000.00	7.60%	\$19,500,000.00
TOTALES					100%	\$256,667,958.75

Valor en letras

Doscientos cincuenta y seis millones seiscientos sesenta y siete mil novecientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$256,667,958.75
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 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 pueden observar casas unifamiliares similares a la propiedad que se está valuando. Aquellas ubicadas en las vías principales cuentan con locales comerciales en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores.

SALVEDADES

Ubicada en el barrio Santa Rosa, con dirección en la calle 7B No. 7A-30. Cuenta con un garaje que hace parte integral del inmueble, 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 cuenta con un garaje integral a la propiedad.

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.

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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, en drywall y madera, machimbre, puertas en madera y ventanería en metálica.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Santa Rosa	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3212796266	63.75	92	\$1,500,000	\$138,000,000
2	Villa sajonia	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3144897125	120	0	\$	\$0
3	Santa Rosa	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3115575111	63.75	112	\$1,500,000	\$168,000,000
4	Santa Rosa	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3123060857	63.75	100	\$1,600,000	\$160,000,000
Del inmueble						63.75	90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$118,500,000	\$1,858,824	1.0	1.0	1.00	\$1,858,824
2	\$237,500,000	\$1,979,167	1.0	1.0	1.00	\$1,979,167
3	\$117,000,000	\$1,835,294	1.0	1.0	1.00	\$1,835,294
4	\$125,000,000	\$1,960,784	1.0	1.0	1.00	\$1,960,784
				PROMEDIO	\$1,908,517.16	
				DESV. STANDAR	\$72,005.27	
				COEF. VARIACION	3.77%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,908,517.00	AREA	63.75	TOTAL	\$121,667,958.75
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	90	TOTAL	\$135,000,000.00
VALOR TOTAL	\$256,667,958.75					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10847_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-ana/facatativa/5120104>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-rosita/facatativa/7803932>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-ana/facatativa/7695065>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 7B NO. 7A 30 LOTE E. CON. RES. SANTA ANA | Santa Rosa | Facatativá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.815140

Longitud:-74.352120

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 54.504''

Longitud:74° 21' 7.6314''



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 yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Escalera



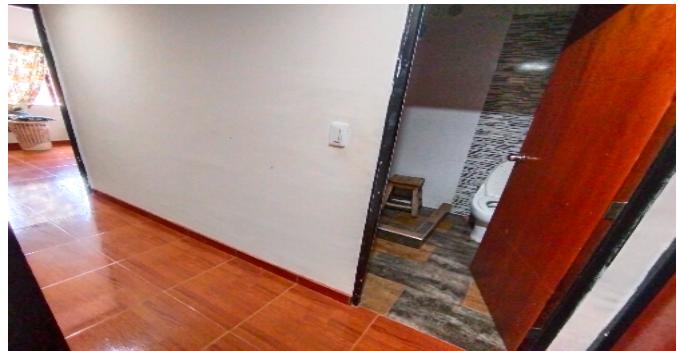
Escalera



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Detalle de acabados



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.

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

CONDICIONANTES Y 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-81754629



PIN de Validación: acd80aac



<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: acd80aac

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: acd80aac

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: acd80aac

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

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Nro Matricula: 156-37538

Página 1

Impreso el 02 de Marzo de 2023 a las 11:18:24 a.m.

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 pagina

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

FECHA APERTURA: 25-03-1987 RADICACION: 87-01272 CON: DOCUMENTO DE: 19-03-1987

CODIGO CATASTRAL: 01-00-088-0017-000 COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION: 63,75 M2. VER LINDEROS EN LA ESCRITURA # 351 DE MARZO 18/87 NOTARIA FACATATIVA. LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA.

COMPLEMENTACION:

ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA LTDA, ACORAR LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD ARBELAEZ DE LA TORRE HNOS LTDA, POR ESC. #530 DE ABRIL 28/86 NOTARIA FACA. - - - - - LA SOCIEDAD ARBELAEZ DE LA TORRE HNOS LTDA, ADQUIRIO POR DESENGLOBE REALIZADO POR ESC. # 288 DE MARZO 14/86 NOTARIA FACA. - - - - - POR ESC. #288 DE MARZO 14/86 NOT. FACA LA SOCIEDAD ARBELAEZ DE LA TORRE HNOS LTDA. EFECTUO LA ACLARACION DE LOS LINDEROS Y NOMBRE DE LA MANZANA. - - - - - LA SOCIEDAD, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE LA URBANIZACION, POR ESC. #73 DE FEB. 10/78 NOT. FACA. - - - - - CON FECHA ENERO 16/83, SE REGISTRO LA ESC. #5789 DE DIC. 21/62, NOTARIA 7. DE BOGOTA, POR LA CUAL SE AMPLIO EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ARBELAEZ DE LA TORRE HNOS. - - - - - CON FECHA OCTUBRE 18/62, SE REGISTRO LA SENTENCIA DE JULIO 13/62 DEL JUZ. 6.C. DEL CTO. BOGOTA, EN LA SUCESION DE ALFONSO ARBELAEZ, EN LA QUE SE ADJUDICO A JORGE ENRIQUE ARBELAEZ, IGNACIO, CECILIA, Y EMILIA, UN DERECHO PRODIVISO EN UN LOTE DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO SAN JOSE. - - - - - POR ESC. #4879 DE OCT. 31/61 NOT. 7. DE BOGOTA, JORGE ENRIQUE, IGNACIO, EMILIA Y CECILIA APORTAN A LA SOCIEDAD ARBELAEZ DE LA TORRE HNOS LTDA, EL LOTE DE MAYOR EXTENSION. - - - - - ALFONSO ARBELAEZ Y LOS ANTERIORES APORTANTES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RICARDO DE LA TORRE, POR ESC. #932 DE MAYO 6/53, NOT. 5. DE BOGOTA. - - - - - LA ESC. #288 DE MARZO 14/86, NOT. FACA, CORRESPONDE A UN SIMPLE DESENGLOBE. - - - - - LA ESC. #73 DE FEB. 10/78 NOT. FACA, CORRESPONDE A CONSTITUCION DE URBANIZACION. - - - - - LAS ANTES MENCIONADAS ESCRITURAS NO CORRESPONDEN A MOD DE ADQUIRIR. LA ESC. #5789 DE DIC. 21/62, NOT. 7. DE BOGOTA CORRESPONDE A TITULO ADQUISITIVO DE DOMINIO, YA QUE MEDIANTE ELLA SE APORTA UNA QUINTA PARTE DEL PREDIO DENOMINADO SAN JOSE. - - - - -

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 7.B. 7A-30 LOTE E. CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA

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

34099

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-03-1987 Radicacion: 1272 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 351 del: 18-03-1987 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 912 RELOTEO

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

A: ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA LTDA. ACORAR LTDA.

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-05-1987 Radicacion: 2394 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 741 del: 12-05-1987 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

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



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

Nro Matricula: 156-37538

Página 2

Impreso el 02 de Marzo de 2023 a las 11:18:24 a.m.

**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 pagina

DE: ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA LTDA. ACORAR LTDA. X
A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA.GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 15-07-1987 Radicacion: 3594 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 2924 del: 09-07-1987 SUPERBANCARIA de BOGOTA

ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA "ACORAR LTDA". X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-11-1987 Radicacion: 6090 VALOR ACTO: \$ 3,970.000.00

Documento: ESCRITURA 1962 del: 29-10-1987 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 101 VENTA

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

DE: ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA LTDA. ACORAR LTDA.

A: DROGUERIA FLOREZ ROMERO LTDA. X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-11-1987 Radicacion: 6090 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1962 del: 29-10-1987 NOTARIA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: DROGUERIA FLOREZ ROMERO LTDA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-02-2004 Radicacion: 2004-1235 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 119 del: 05-02-2004 NOTARIA PRIMERA de FACATATIVA

Se cancela la anotacion No. 5.

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR

A: DROGUERIA FLOREZ ROMERO LIMITADA X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 02-06-2004 Radicacion: 2004-4190 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 608 del: 23-04-2004 NOTARIA 1A. de FACATATIVA

Se cancela la anotacion No. 2.

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR

A: ACABADOS PARA LA CONSTRUCCION Y LA ARQUITECTURA LTDA. ACORAR LTDA.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-02-2005 Radicacion: 2005-1149 VALOR ACTO: \$ 26,800,000.00

Documento: ESCRITURA 149 del: 08-02-2005 NOTARIA 1 de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

Impreso el 02 de Marzo de 2023 a las 11:18:24 a.m.

**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 pagina

DE: SOCIEDAD "DROGUERIA FLOREZ ROMERO LTDA".	8605315181
A: FLOREZ ROMERO JULIO ENRIQUE	3093954 X
A: FLOREZ ROMERO JOSE ROBERTO	11425426 X
A: FLOREZ DE SANCHEZ OLGA ISABEL	35516412 X
A: FLOREZ ROMERO CONSUEL	51625580 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 18-01-2010 Radicacion: 2010-382 VALOR ACTO: \$ 19,000,000.00

Documento: ESCRITURA 3072 del: 30-12-2009 NOTARIA 1 de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 0307 COMPROVANTA DERECHOS DE CUOTA 75% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: FLOREZ ROMERO JULIO ENRIQUE	3093954
DE: FLOREZ ROMERO JOSE ROBERTO	11425426
DE: FLOREZ DE SANCHEZ OLGA ISABEL	35516412
A: FLOREZ ROMERO CONSUEL	51625580 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 21-02-2013 Radicacion: 2013-1879 VALOR ACTO: \$ 40,000,000.00

Documento: ESCRITURA 548 del: 27-12-2012 NOTARIA TERCERA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 0125 COMPROVANTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FLOREZ ROMERO CONSUEL	51625580
A: VALBUENA FORERO ALVARO	11428531 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 15-03-2013 Radicacion: 2013-2811 VALOR ACTO: \$ 42,000,000.00

Documento: ESCRITURA 0064 del: 14-03-2013 NOTARIA TERCERA de FACATATIVA

ESPECIFICACION: 0125 COMPROVANTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: VALBUENA FORERO ALVARO	11428531
A: DIAZ DIAZ LILIA NILDA	35515160 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicacion: C2023-194 fecha 02-03-2023

SE INCLUYE COMENTARIO LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA. ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotacion Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicacion: fecha 19-03-1987

SE ADICIONA LA COMPLEMENTACION ACLARANDOLA.



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

Nro Matricula: 156-37538

Página 4

Impreso el 02 de Marzo de 2023 a las 11:18:24 a.m.

**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 pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CORREC5 Impreso por:CORREC5

TURNO: C2023-194

FECHA: 02-03-2023

El Registrador Seccional : SANTIAGO LEMA CORTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

