



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1013587360

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ALFONSO SANTOFIMIO FERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1013587360
DIRECCIÓN	CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PH
SECTOR	Urbano
BARRIO	Serrezaleta
CIUDAD	Mosquera
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/04/2023
FECHA INFORME	14/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS HUMBERTO PATINO RAMIREZ			
NUM. ESCRITURA	735 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	72	FECHA 12/02/2014
CIUDAD ESCRITURA	Mosquera		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	2547301000000028030390001384			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Belverde 1			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$180.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.36%			

M. INMOB.	N°
AP 230 TO 8	50C-1893171

#### OBSERVACIONES GENERALES

El apartamento se encuentra en el segundo piso de la Torre 8 del Conjunto Residencial Belverde 1, en la CALLE 5 9-12 del municipio de Mosquera, Cundinamarca. **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	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 167,591,580.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 167,591,580.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Se adjuntó documento de actualización de nomenclatura emitido por alcaldía de Mosquera, se debe actualizar y protocolizar en certificado de tradición, en la próxima compraventa, físicamente es correcto.

#### 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	Apartamento
Total unidades de vivienda	280
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.88			
AREA PRIVADA	M2	62.14			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.14

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PH | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7609, fecha: 23/09/2013, Notaría: 72 y ciudad: Bogota D.C.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

### 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	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	sistema dual o combinado	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	Durante la visita al predio, se observó que la estructura del edificio está en buen estado.
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PH		

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	AP 230 TO 8	62.14	M2	\$2,697,000.00	100.00%	\$167,591,580.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$167,591,580.00</b>

## Valor en letras

Ciento sesenta y siete millones quinientos noventa y un mil quinientos ochenta  
Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$167,591,580.00**

**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 observan conjuntos residenciales de apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal similares al bien objeto de avalúo.

SALVEDADES

El apartamento se encuentra en el segundo piso de la Torre 8 del Conjunto Residencial Balverde 1, en la CALLE 5 9-12 del municipio de Mosquera, Cundinamarca. **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.

El conjunto residencial cuenta con garajes comunes y para visitantes.

Es un sector residencial con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

Escrutina: 7609, Fecha escritura: 23/09/2013, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogota D.C, Administración: \$180.000, Total unidades: 280, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Piscina: Sí, NTC. Escaleras: Sí, NTC. Ascensores: NTC, NTC. Ascensores: Sí

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ronpas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

En general, se observa que los acabados del apartamento están en buen estado de conservación, con pisos en cerámica, paredes pintadas y enchapadas, techo con pintura tipo carraplast, puertas en madera y ventanería en aluminio.

#### **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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Balverde 1	3	\$180,000,000	.97	\$174,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,771,428.57	3125205754
2	Balverde 1	4	\$164,000,000	.97	\$159,080,000	0	\$0	0	\$0	\$2,742,758.62	3145773391
3	Balverde 2	1	\$170,000,000	.97	\$164,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,576,562.50	3006193418
<b>Del inmueble</b>		<b>2</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	12	67	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,771,428.57
2	12	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,742,758.62
3	12	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,576,562.50
	<b>12 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,696,916.56</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$105,210.82</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.90%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,802,127.38	<b>TOTAL</b>	\$174,124,195.68
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,591,705.74	<b>TOTAL</b>	\$161,048,594.81
VALOR TOTAL	\$167,591,580.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-industrial-san-jorge/mosquera/10046171>

2.-<https://casas.miltula.com.co/adform/24301-256-3226-bba3b2cc845c-aab2-8ea0bee-7797>

3.-[https://www.doomos.com.co/de/7602258\\_venta-apartamento-mosquera--belverde-ii.html](https://www.doomos.com.co/de/7602258_venta-apartamento-mosquera--belverde-ii.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PH | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

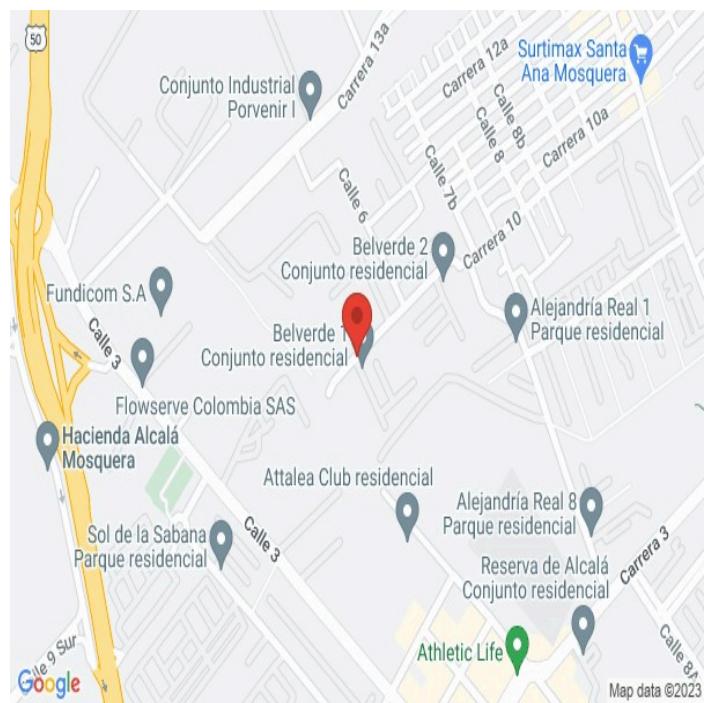
**Latitud:** 4.710935

**Longitud:** -74.232450

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 42' 39.366''

**Longitud:** 74° 13' 56.82''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Conexion habitación principal



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



GimnasioCJ



Entrada a la torre



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada de la torre



# 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-1013587360**



PIN de Validación: a8e70a30



<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: a8e70a30

## 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: a8e70a30



## 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: a8e70a30



**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**

a8e70a30

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 trece (13) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



PIN de Validación: a8e70a30



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230330878174637048

Nro Matrícula: 50C-1893171

Página 1

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 07:48:38 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

FECHA APERTURA: 30-10-2013 RADICACIÓN: 2013-90997 CON: ESCRITURA DE: 30-09-2013

CODIGO CATASTRAL: 25473010000000280903900001384 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 230 TORRE 8 CON AREA DE 62.14 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.36 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7609 DE FECHA 23-09-2013 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### COMPLEMENTACION:

QUE FIDUCIARIA BOGOTA. S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EL ROSAL FIDUBOGOTA.S.A EFECTUO CONSTITUCION DE RBANIZACION POR ESCRITURA 2588, DEL 17 DE MAYO DEL 2013, NOTARIA 72 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 22 DE MAYO DEL 2013, AL FOLIO 1879422 QUE FIDUCIARIA BOGOTA. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA. EL ROSAL. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL POR ESCRITURA 0061, DEL 14 DE ENERO DEL 2011, NOTARIA 72 DE BOGOTA. DEPATRICIA ALEJANDRA CARDENAS TRASLAVINA, CLARA MARLEN VARGAS DE VASQUEZ, LIGIA CRISTINA CUENTAS DE VASQUEZ, WILLIAM RICARDO VASQUEZ ESTUPINAN, ARMANDO VASQUEZ CUETAS, ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE ARMANDO VASQUEZ RUA POR SENTENCIA SEGUIDO EN EL JUZGADO 2 DE FAMILIA EL 03-07-DEL 2001, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES JARMANI LTDA. POR ESCRITURA 8385, DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.995, NOTARIA 3 DE CALI ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INDUSTRIAS QUIMICAS BEC LTDA. POR ESCRITURA 5283, DEL 15 DE OCTUBRE DE 1.993, NOTARIA 20 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO PORCOMPRA A MARIA TERESA GARCIA VELASQUEZ POR ESCRITURA 595, DEL 29 DE MARZO DE 1979, NOTARIA 15 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 03-08-DE 1.979 AL FOLIO 25593

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL

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

50C - 1879422

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-09-2013 Radicación: 2013-90997

Doc: ESCRITURA 7609 del 23-09-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EL ROSAL - FIDUBOGOTA S.A. X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-02-2014 Radicación: 2014-18859

Doc: ESCRITURA 735 del 12-02-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$83,160,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EL ROSAL - FIDUBOGOTA S.A.

NIT.8300558977

A: PATI/O RAMIREZ CARLOS HUMBERTO

CC# 91471692 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230330878174637048**

**Nro Matrícula: 50C-1893171**

Página 3

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 07:48:38 AM

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

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

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-7374

Fecha: 31-03-2014

TIPO DE PREDIO "URBANO" CORREGIDO VALE. JSC/AUXDEL73 T.C. C2014-7374

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-7374

Fecha: 31-03-2014

CÓDIGO DE LA ESPECIFICACIÓN Y COMENTARIO INCLUIDO VALE. JSC/AUXDEL73 T.C. C2014-7374

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-204972

FECHA: 30-03-2023

EXPEDIDO AUTOMÁTICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



ALCALDÍA DE  
MOSQUERA



GIANGEROMETTA  
ALCALDE - JUNTOS HACIA EL FUTURO



Mosquera, 21 de abril de 2023



AMQ2023ER005554  
AMQ2023EE007742

Señor  
**CARLOS HUMBERTO PATIÑO RAMIREZ**  
cahupara60@hotmail.com  
Mosquera, Cundinamarca

Asunto: Certificado de Nomenclatura y Estratificación

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE MOSQUERA,  
CUNDINAMARCA,**

**C E R T I F I C A:**

Que el predio identificado con el código catastral  
**No. 254730100000000280903900001384** ubicado en el barrio y/o Urbanización **BELVERDE I**, en suelo URBANO de este Municipio, en el que figura como titular **FIDUCIARIA-DAVIVIENDA-SA**, se le ha asignado la siguiente nomenclatura:

**NOMENCLATURA : CARRERA 10 No.05 - 62 Ap 230 To 8**

**ESTRATO : (3) III MEDIO - BAJO**

La presente certificación tiene una vigencia de doce (12) meses, a partir de la fecha de expedición para: **TRAMITES ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DEMAS ENTIDADES QUE LO REQUIERAN** (ACUERDO 032 de 2013 Municipio de Mosquera).

**Nota: El contenido de la presente certificación hace referencia, única y exclusivamente a la nomenclatura y estrato del predio en mención, lo cual NO CONSTITUYE ningún tipo de visto bueno, viabilidad, licencia de construcción, permiso de ventas, ni enajenación de inmuebles y/o venta de lotes para desarrollar futuros proyectos urbanísticos, ni sanea ningún vicio legal de este predio.**

Atentamente,

**JULIAN DAVID VILLAMIL RUBIANO**

Director de Gestión Territorial y Vivienda y Secretario (E) de Planeación  
Dirección de Gestión Territorial y Vivienda



CO-SC-CER575154

Carrera 2 No. 2 - 68 Parque Principal,

PBX: 827 63 66 - 827 66 66

Código Postal: Urbano-250040 // Rural-250047



ALCALDÍA DE  
MOSQUERA



GIANGEROMETTA  
ALCALDE - JUNTOS HACIA EL FUTURO



Proyectó: SAUL FERNANDO FLECHAS SUAM  
Revisó: JULIAN DAVID VILLAMIL RUBIANO

Anexos:



CO-SC-CER575154

Mosquera - Cundinamarca  
Carrera 2 No. 2 - 68 Parque Principal,  
PBX: 827 63 66 - 827 66 66  
Código Postal: Urbano-250040 // Rural-250047