


**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 Estrato 3
BARRIO	Serrezuelita
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	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	CARLOS HUMBERTO PATINO RAMIREZ				
NUM.	735 EscrituraDe	#NOTARIA	72	FECHA	12/02/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Mosquera	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	254730100000000280303900001384				
CATASTRAL					
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 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.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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

**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
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 5 9-12 APARTAMENTO 230 TORRE 8 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PH

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2011

**Comentarios de estructura**

Durante la visita al predio, se observó que la estructura del edificio está en buen estado.

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

### 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**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

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.

Escritura: 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

Durante la visita al predio, se observó que la estructura del edificio está en buen estado.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 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
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,696,916.56
									DESV. STANDAR	\$105,210.82
									COEF. VARIACION	3.90%

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

Observaciones:

Enlaces:

1.-[https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-industrial-san-jorge/mosquera\\*10046171](https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-industrial-san-jorge/mosquera*10046171)

2.-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301.258-3226-bba3b2cc845c-aab2-8ea0beee-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)

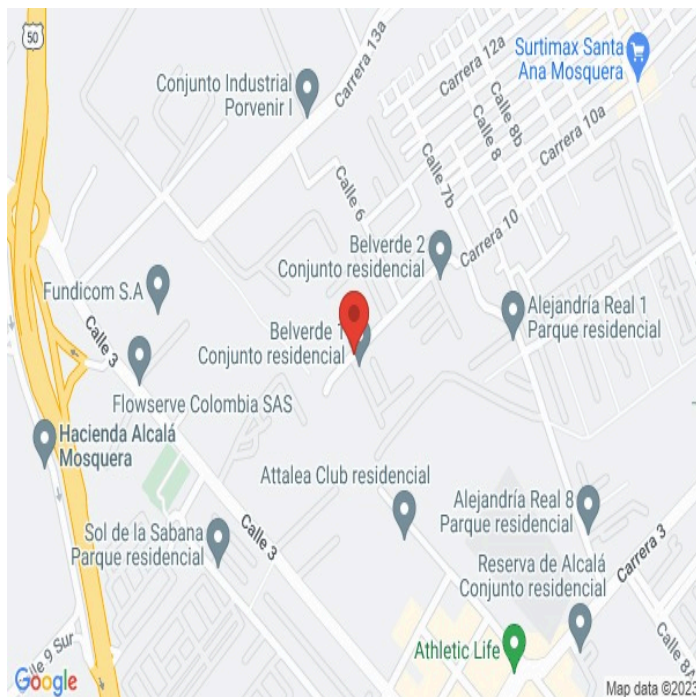
**Latitud:** 4.710935

**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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



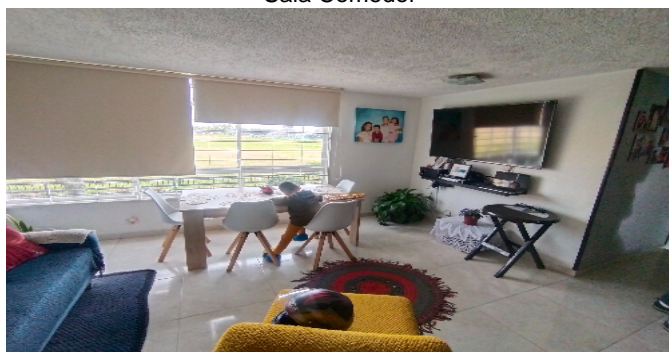


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



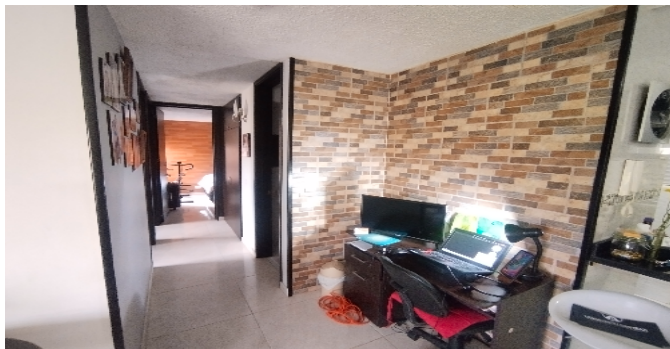
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab Principal



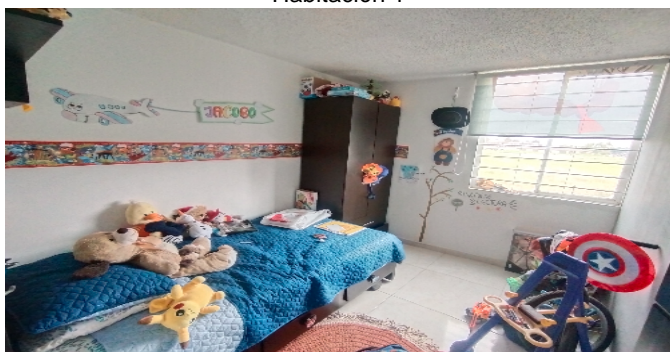
Baño Privado



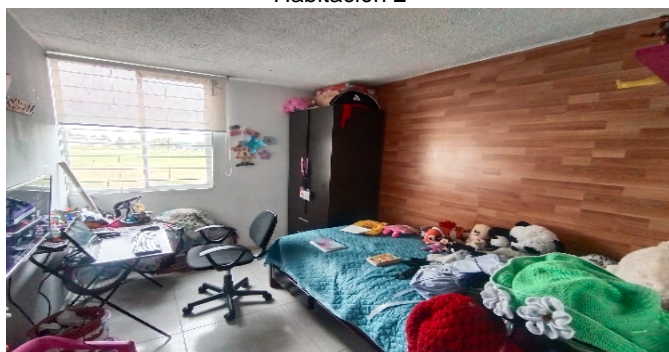


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes ComunesCJ



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 --- **Eta**

----- **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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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



## 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 avaluador 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230330878174637048

Nro Matrícula: 50C-1893171

Pagina 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 - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

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

CODIGO CATASTRAL: 254730100000000280903900001384 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 230 TORRE 8 CON AREA DE 62.14 M2 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.AEFECTUO 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 1879422QUE 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 CUESTAS,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 AINDUSTRIAS 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

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

**Nro Matrícula: 50C-1893171**

Pagina 2

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-02-2014 Radicación: 2014-18859

Doc: ESCRITURA 735 del 12-02-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PATI/O RAMIREZ CARLOS HUMBERTO

CC# 91471692 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-02-2014 Radicación: 2014-18859

Doc: ESCRITURA 735 del 12-02-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA 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: PATI/O RAMIREZ CARLOS HUMBERTO

CC# 91471692 X

**A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-20636

Doc: ESCRITURA 1680 del 12-03-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$58,200,000

Se cancela anotación No: 3

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: BANCOLOMBIA S.A.**

NIT# 8909039388

**A: PATI/O RAMIREZ CARLOS HUMBERTO**

CC# 91471692

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-24044

Doc: CERTIFICADO 89 del 13-03-2023 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR ESCRITURA 0043

DE 08-03-2023 SE CANCELO EL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PATI/O RAMIREZ CARLOS HUMBERTO

CC# 91471692 X

DE: RUIZ ORTIZ JOHANNA ANDREA

CC# 40327508 X

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE Y DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

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



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

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

**Nro Matrícula: 50C-1893171**

Pagina 3

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

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

CODIGO DE LA ESPECIFICACION 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 AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



ALCALDÍA DE  
MOSQUERA

GIAN GEROMETTA  
ALCALDE - JUNTOS HACIA EL FUTURO



Mosquera, 21 de abril de 2023

Señor

**CARLOS HUMBERTO PATIÑO RAMIREZ**

cahupara60@hotmail.com

Mosquera, Cundinamarca



AMQ2023ER005554

AMQ2023EE007742

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 PUBLICOS 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



Mosquera, Cundinamarca  
Carrera 2 No. 2 - 68 Parque Principal,

PBX: 827 63 66 - 827 66 66

Código Postal: Urbano-250040 // Rural-250047





ALCALDÍA DE  
MOSQUERA



GIAN GEROMETTA  
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