



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032421159

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JEFERSSON CAJAMARCA VALBUENA	FECHA VISITA	27/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1032421159	FECHA INFORME	30/05/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T 3 CLT: CALLE 5 #9-12	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	APARTAMENTO 110 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL	EDAD (AÑOS)	11 años
SECTOR	Urbano Estrato 3	REMODELADO	
BARRIO	Serrezuclita	OCUPANTE	Arrendatario
CIUDAD	Mosquera	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	USO ACTUAL	Vivienda
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOZANO MOLINA IVONNE LORENA / ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER				
NUM. ESCRITURA	12254 Escritura D	NOTARIA	SETENTA Y DOS	FECHA	19/12/2013
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	254730100000000280903900001280				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	3753.05
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.32%				

M. INMOB.	N°
50C-1893067	Apartamento 110 Torre 3

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento localizado en el Conjunto Residencial Belverde I, con dirección física: Carrera 10 #5-62 y dirección registrada en el certificado de libertad: Calle 5 #9-12, en Mosquera, Cundinamarca. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	Si	BombaEyectora	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,528,263

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,528,263

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALUO ACTUALIZADO EL 20/06/2024 CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ADJUNTO: K 10 5 62 AP 110 T 3, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice dirección en el certificado de tradición.

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.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7609 del 23-09-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTÁ D.C. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo No. 32 del año 2013 (POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA)
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 280 UNDS (Según lo informado en visita)	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.43	AREA	M2	53
AREA PRIVADA	M2	53.29	AVALUO	PESOS	\$22.557.000
Area comun (Patio)	M2	1.88	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.29	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.29

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T 3__CLT: CALLE 5 #9-12 APARTAMENTO 110 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7609, fecha: 23/09/2013, Notaría: SETENTA Y DOS y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
Amoblamiento Urbano				Sector	Predio
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Acueducto	SI	SI
NO	SI	SI	Alcantarillado	SI	SI
Impacto Ambiental			Energía Eléctrica	SI	SI
Aire:	Basura:	Ruido:	Gas Natural	SI	SI
NO	NO	NO			
			Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
			NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2013
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	53.29	M2	\$2,824,700.00	100.00%	\$150,528,263.00
TOTALES					100%	\$150,528,263

Valor en letras

Ciento cincuenta millones quinientos veintiocho mil doscientos sesenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$150,528,263**

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:

En el sector se observan conjuntos residenciales con edificios de apartamentos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 003 y 004, del certificado de tradición suministrado, indican una constitución patrimonio de familia y una hipoteca abierta sin límite de cuantía, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Información dada en visita.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 7609, Fecha escritura: 23/09/2013, Notaría escritura: SETENTA Y DOS, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$200.000, Total unidades: UN: 1 / PH: 280 UNDS (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Cíctfono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	Belverde 1	1	\$153,000,000	0.97	\$148,410,000	0	\$0	0	\$0	\$2,784,950.27	3194015500
2	Belverde 1	4	\$162,000,000	0.97	\$157,140,000	0	\$0	0	\$0	\$2,948,770.88	3203424607
3	Belverde 2	2	\$178,000,000	0.97	\$172,660,000	0	\$0	0	\$0	\$2,740,634.92	3203424607
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	58	53.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,784,950.27
2	11	58	53.29	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,948,770.88
3	11	68	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,740,634.92
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,824,785.36
									DESV. STANDAR	\$109,636.99
									COEF. VARIACION	3.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,934,422.35	TOTAL	\$156,375,366.97
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,715,148.36	TOTAL	\$144,690,256.34
VALOR TOTAL	\$150,528,263.00			

Observaciones:

Enlaces:

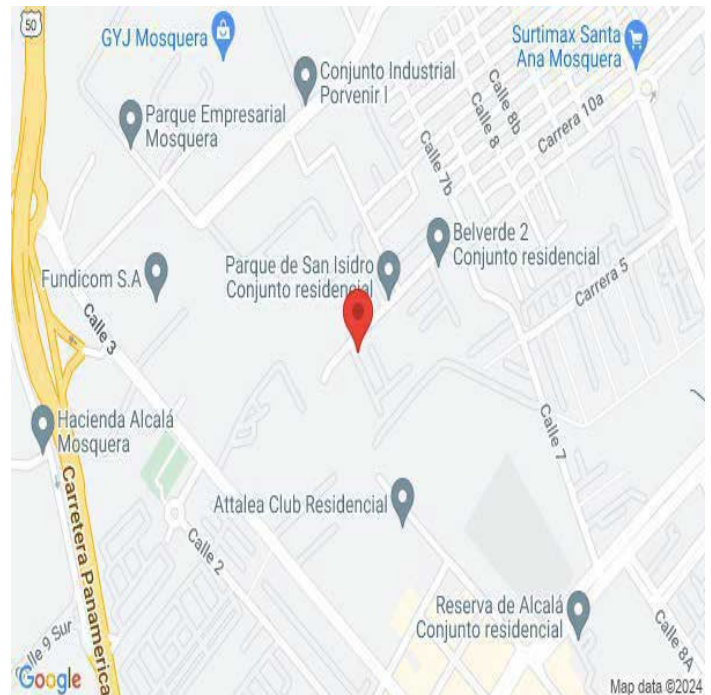
1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/belverdeapartamento-en-venta-en-el-trebol-mosquera.6867117-3379-318d-b34f-54a48cac6bfe>

2.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4c54-4176c8cbe89c-8311-518316c7-a722?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b5cd4b26-a271-4c6b-9a04-3a3770aee9af

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-mosquera.13187a5-37d2-4511-91ba-e2f151b9a9aa>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 10 5 62 AP 110 T
3__CLT: CALLE 5 #9-12 APARTAMENTO 110 TORRE 3
CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD
HORIZONTAL | Serrezuelita | Mosquera | Cundinamarca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.710803595635268

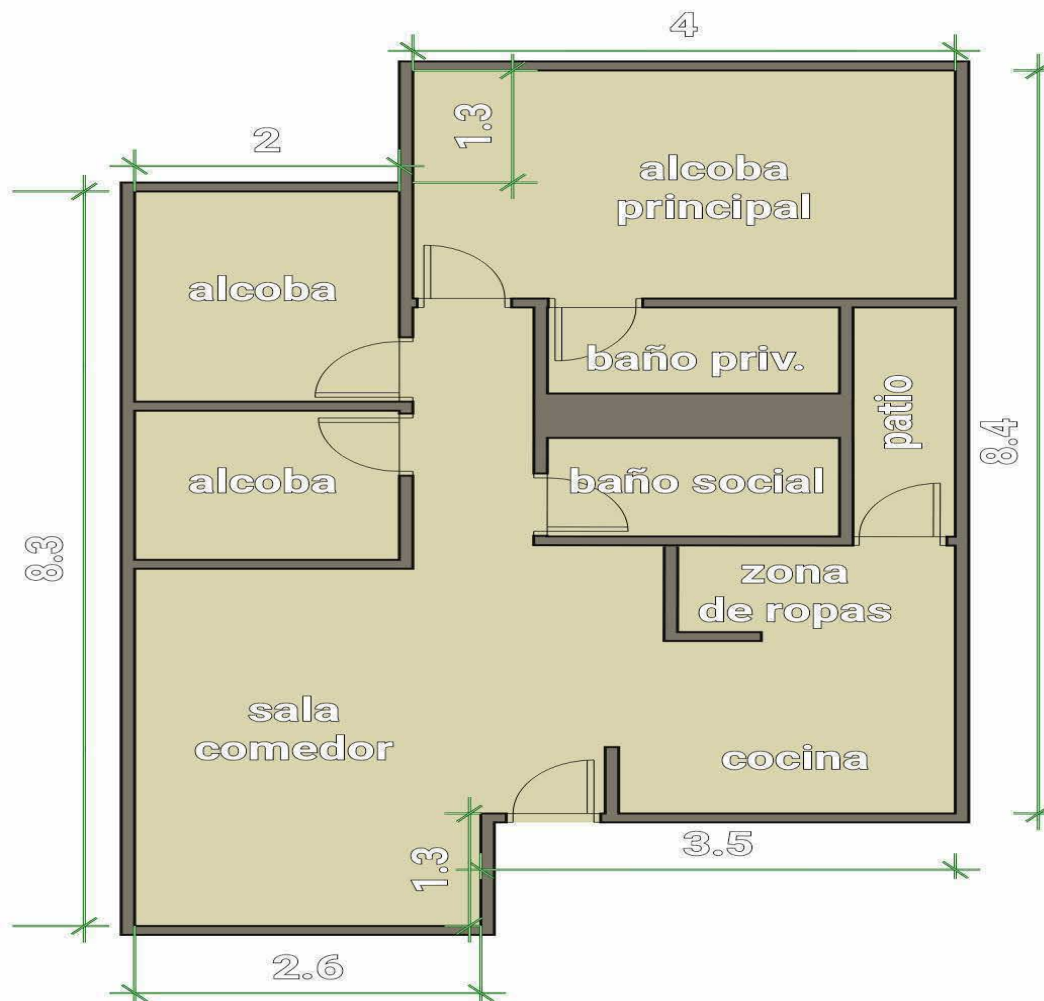
Longitud: -74.23234730958939

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42' 38.8944''

Longitud: 74° 13' 56.4492''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



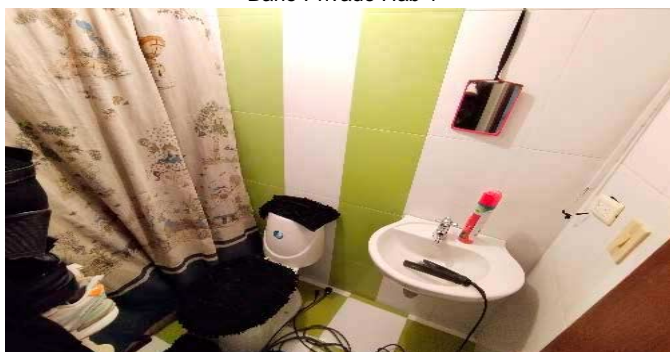
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



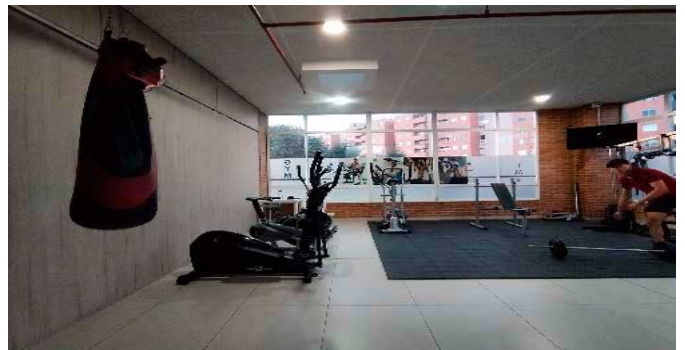
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

TORRE TRES (3) - APARTAMENTO CIENTO DIEZ (110)

Se encuentra localizado en el Conjunto Residencial Belverde I. Cuenta con un área total construida de cincuenta y ocho metros cuadrados cuarenta y tres decímetros cuadrados (58.43M²), compuesta por un área privada de cincuenta y tres metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados (53.29M²) y un área común de cinco metros cuadrados catorce decímetros cuadrados (5.14M²), que corresponden a muros estructurales de fachada y muros estructurales divisorios y ductos, los cuales no pueden ser modificados ni demolidos dado su carácter común y estructural. Sus

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**

Información: S/I ----- **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 avaluador 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, informada por el 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-1032421159



PIN de Validación: a34c09cd



<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 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: a34c09cd



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a34c09cd



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



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: a34c09cd



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 de procesos disciplinarios 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 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

a34c09cd

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 veintiuno (21) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a34c09cd



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1032421159 M.I.: 50C-1893067



1040-1361

Mosquera, 18 de junio de 2024



AMQ2024EE012982

Señora

GLADYS ERLENCY MENDOZA SUAREZ

gladyserlency15@gmail.com

Mosquera, Cundinamarca

Asunto: Certificación de nomenclatura

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE MOSQUERA

CUNDINAMARCA,

CERTIFICA:

Que el predio identificado con el código catastral No **0100000000280903900001280**, ubicado en el barrio y/o Urbanización **BELVERDE I** en el Casco Urbano Central, en jurisdicción de este Municipio, en el que figura como titular **IVONNE LORENA LOZANO MOLINA** se le ha asignado la siguiente nomenclatura:

ACTUAL : K 10 No 05 62 Ap 110 T 3
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.**

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.

Expedida a los diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,

JAIME ALBERTO ESTRADA ARBELAEZ

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

Proyectó: CARMEN ELISA PIRAMANRIQUE QUIROGA
Revisó: JAIME ALBERTO ESTRADA ARBELAEZ

Anexos:





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

Certificado generado con el Pin No: 240412558792435050

Nro Matrícula: 50C-1893067

Pagina 1 TURNO: 2024-255239

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 04:14:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la 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: 254730100000000280903900001280 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 110 TORRE 3 CON AREA DE 53.29 M2 CON COEFICIENTE DE 0.32 % 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)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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 110 TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL BELVERDE I PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240412558792435050

Nro Matrícula: 50C-1893067

Pagina 2 TURNO: 2024-255239

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 04:14:09 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

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

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$69,626,884

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: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

A: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 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: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

DE: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

A: FAVOR SUYO Y DE SU ESPOSA (O)COMPA/ERO (A) PERMANENTE Y DE SU (S) HIJO (S) MENOR (ES) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-7634

Doc: ESCRITURA 12254 del 19-12-2013 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: LOZANO MOLINA IVONNE LORENA

CC# 52446388 X

DE: ZAMORA SANCHEZ LUIS ALEXANDER

CC# 79977535 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-9150 Fecha: 28-04-2014

TIPO DE PREDIO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-9150.(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-7440 Fecha: 02-04-2014

COMENTARIO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-7440.(ART.59 LEY 1579/2012).



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

Certificado generado con el Pin No: 240412558792435050

Nro Matrícula: 50C-1893067

Pagina 3 TURNO: 2024-255239

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 04:14:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-255239

FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública