



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130615407

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN MANUEL GONZALEZ VASQUEZ		FECHA VISITA	14/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1130615407		FECHA INFORME	16/12/2024
DIRECCIÓN	CALLE 10 #5-78 APARTAMENTO 108 TORRE 4, CONJUNTO RESIDENCIAL VERDHIA TENJO PH GR 55 DP 69 COMUNES EXCLUSIVOS		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	Centro		REMODELADO	
CIUDAD	Tenjo		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO			
IDENTIFICACIÓN	1018458776			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ANDRES DIAZ				
NUM.	4154 EscrituraDe#	NOTARIA	44	FECHA	27/11/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	s/i				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/i				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto verdhia				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6031%				

M. INMOB.	N°
50N-20823920	TORRE 4 APARTAMENTO 4-108
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	55
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
Común uso exclusivo	69

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en el conjunto residencial Verdhiá, con dirección en la Calle 10 #5-78, barrio Centro, en el municipio de Tenjo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	Zona común

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 183,587,514

VALOR ASEGURABLE \$ COP 183,587,514

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 008, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-14 14:47:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

120

Si tiene No. 1

Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 010 DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DEL MUNICIPIO DE TENJO. CUNDINAMARCA"

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS

UND

VALOR

AREA CONSTRUIDA

M2

40.03

AREA PRIVADA

M2

37.83

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

37.83

AVALUO

PESOS

103.926.000

CATASTRAL 2024

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

40

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

37.83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 10 #5-78 APARTAMENTO 108 TORRE 4, CONJUNTO RESIDENCIAL VERDHIA TENJO PH | GR 55 DP 69 COMUNES EXCLUSIVOS | Centro | Tenjo | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 620, fecha: 22/12/2017, Notaría: Unica y ciudad: Tenjo.

SECTOR

Uso predominante

Demanda / interés

Mixta

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

0-100

Escolar

Bueno

0-100

Asistencial

Bueno

300-400

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vias Pavimentadas

SI

Regular

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:

Impacto Ambiental

Aire:

NO

NO

NO

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción

Tipo

Avance(En construcción)

Estado de conservación

N° de Pisos

N° de Sótanos

Vida Útil

Vida Remanente

Estructura

Material de Construcción

Fecha de Remodelación

Daños previos

Ubicación

Usada

No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones

100

Bueno

3

0

100 años

93

Tradicional

Bloque

NO

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

Cubierta

Fachada

Ancho Fachada

Irregularidad Planta

Irregularidad Altura

Tipología Vivienda

Año de Construcción

SI

Placa de concreto

ladrillo a la vista

Mayor 9 metros

SI

No

Edificio en Altura - Piso en Manzana

2017

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Area Privada	37.83	M2	\$4,852,961.00	100.00%	\$183,587,514.63
TOTALES					100%	\$183,587,514
Valor en letras			Ciento ochenta y tres millones quinientos ochenta y siete mil quinientos catorce Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$183,587,514

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	6
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 fincas, casas y 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 008, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El conjunto residencial cuenta con parqueaderos privados en zona común de uso exclusivo y parqueaderos para visitantes.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.

Propiedad horizontal: Escritura: 620, Fecha escritura: 22/12/2017, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Tenjo, Total unidades: 120, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica y laminado, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo está pintado, las puertas son de madera y la ventanería es de aluminio.

-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	Cjto Verdhia	2	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	1	\$0	1	\$0	\$5,148,030.66	3115207032
2	Cjto Verdhia	1	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	1	\$0	1	\$0	\$4,972,244.25	3183351920
3	Cjto Verdhia	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$0	1	\$0	\$4,520,222.05	3108586352
4	Cjto Verdhia	1	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$0	1	\$0	\$4,771,345.49	3124050343
Del inmueble		108		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	40.03	37.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,148,030.66
2	7	40.03	37.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,972,244.25
3	7	40.03	37.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,520,222.05
4	7	40.03	37.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,771,345.49
	7 años									
									PROMEDIO	\$4,852,960.61
									DESV. STANDAR	\$269,982.04
									COEF. VARIACION	5.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,122,942.65	TOTAL	\$193,800,920.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,582,978.58	TOTAL	\$173,374,079.57
VALOR TOTAL	\$183,587,514.63			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincanriz.com.co/apartamento-en-venta/191063893>

2.-<https://todoinmueble.co/property/venta-acartaestudio-tercio/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 10 #5-78 APARTAMENTO 108 TORRE 4, CONJUNTO RESIDENCIAL VERDHIA TENJO PH | GR 55 DP 69 COMUNES EXCLUSIVOS | Centro | Tenjo | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.872118

Longitud:-74.139933

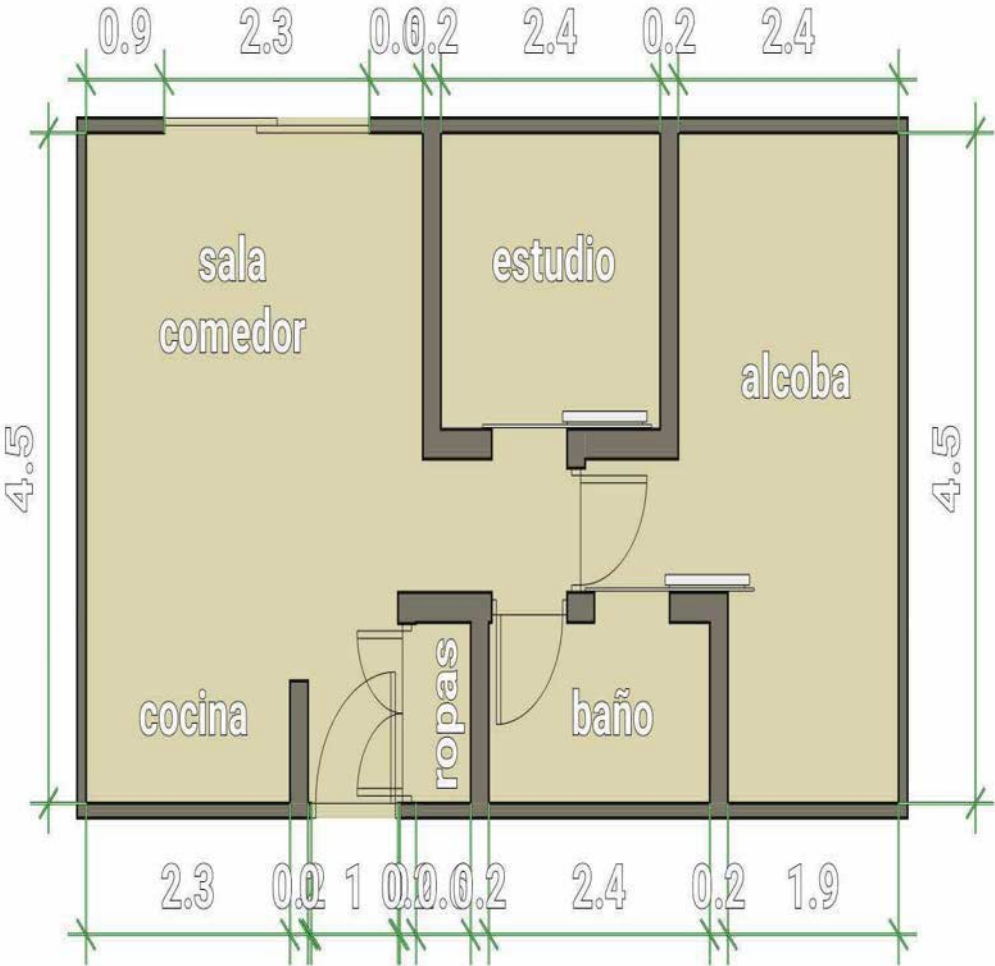
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 52´ 19.6248´´

Longitud:74° 8´ 23.7582´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



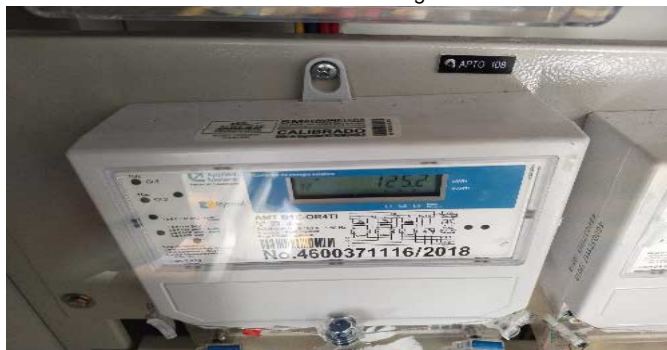
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



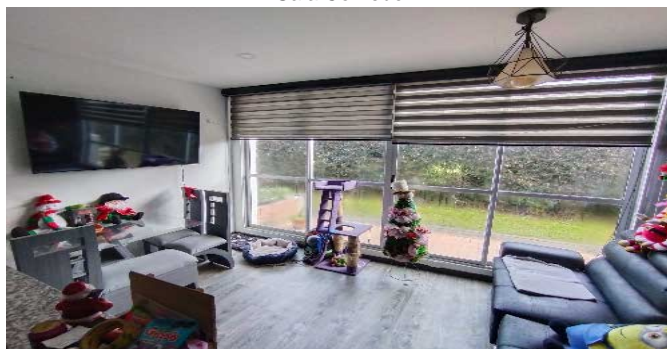
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Social 1



Deposito



FOTOS General

Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Entrada a la torre



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**

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-1130615407



PIN de Validación: b4f20a97



<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: b4f20a97



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: b4f20a97



<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: b4f20a97



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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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

b4f20a97

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 dieciocho (18) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: b4f20a97



Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1130615407 M.I.: 50N-20823920



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

Certificado generado con el Pin No: 2411251248104493961

Nro Matrícula: 50N-20823920

Pagina 1 TURNO: 2024-604815

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 10:51:25 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TENJO VEREDA: CHURUGUACO

FECHA APERTURA: 07-02-2018 RADICACIÓN: 2018-6383 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 4 APARTAMENTO 4-108 CON AREA DE AREA CONSTRUIDA: 40.03 MTS2 AREA PRIVADA : 37.83 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0,6031% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.620 DE FECHA 22-12-2017 EN NOTARIA UNICA DE TENJO (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:

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO ADQUIRIO POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A MEDIANTE E.P 2489 DE 02-08-2017 NOTARIA 44 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE GONZALEZ GUTIERREZ ALBERTO, LAVERDE GUTIERREZ ALBERTO, GONZALEZ GUTIERREZ DIEGO GERMAN, GONZALEZ GUTIERREZ CARLOS BERNARDO, LAVERDE GUTIERREZ ENRIQUE, LAVERDE DE MC. CAUSLAND MARIA LOLA, LAVERDE DE JIMENEZ ELVIRA, LAVERDE GUTIERREZ LUCILA, GONZALEZ GUTIERREZ TULIA INES, GONZALEZ GUTIERREZ ESPERANZA, GONZALEZ GUTIERREZ CARMENZA, GONZALEZ GUTIERREZ MYRIAM CONSUELO, GONZALEZ TORRENTE JUAN EDUARDO Y GONZALEZ TORRENTE JORGE DAVID MEDIANTE E.P 4263 DE 19-12-201 NOTARIA 11 DE BTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON ASI: GONZALEZ GUTIERREZ LUIS ALBERTO, GONZALEZ GUTIERREZ DIEGO GERMAN, GONZALEZ GUTIERREZ ESPERANZA, GONZALEZ GUTIERREZ MYRIAM CONSUELO, GONZALEZ TORRENTE JORGE DAVID, GONZALEZ TORRENTE JUAN EDUARDO, GONZALEZ GUTIERREZ CARMENZA, GONZALEZ TULIA INES, GONZALEZ GUTIERREZ CARLOS BERNARDO, POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/3 PARTE A GUTIERREZ DE GONZALEZ BLANCA ELVIRA MEDIANTE E.P 2482 DE 23-09-1995 NOTARIA 15 DE STAFE DE BTA. POR ESTA MISMA E.P 2482 GUTIERREZ DE GONZALEZ BLANCA ELVIRA CONSTITUYO USUFRUCTO CANCELADO POR E.P 2510 DE 23-12-1999 NOTARIA 15 DE STAFE DE BTA, CONSOLIDANDOSE EL PLENO DOMINIO EN CABEZA DE ESTA. LAVERDE GUTIERREZ ALBERTO, LAVERDE GUTIERREZ ENRIQUE, LAVERDE GUTIERREZ LUCILA, LAVERDE DE JIMENEZ ELVIRA, LAVERDE DE MC CAUSLAND MARIA LOLA, ADQUIRIERON POR VENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A LAS 2/3 PARTES A GUTIERREZ GONZALEZ DE LAVERDE LEONOR Y GUTIERREZ GONZALEZ DE MATA LLANA BERTHA MEDIANTE E.P 2551 DE 10-08-1985 NOTARIA 10 DE BTA. GUTIERREZ DE GONZALEZ BLANCA ELVIRA, GUTIERREZ GONZALEZ DE LAVERDE LEONOR Y GUTIERREZ GONZALEZ DE MATA LLANA BERTHA ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DE GONZALEZ MATA LLANA ANA CLOVIS MEDIANTE SENTENCIA SN DE 04-05-1979 JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADA EL 10-10-1979 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-520975. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 10 #5-78 APARTAMENTO 108 TORRE 4

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # TORRE 4 APARTAMENTO 4-108 CONJUNTO RESIDENCIAL VERDHA TENJO PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411251248104493961

Nro Matrícula: 50N-20823920

Pagina 2 TURNO: 2024-604815

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 10:51:25 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

50N - 20823739

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-78435

Doc: ESCRITURA 3820 del 10-11-2017 NOTARIA 44 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

X NIT. 900531292-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2018 Radicación: 2018-6383

Doc: ESCRITURA 620 del 22-12-2017 NOTARIA UNICA de TENJO

VALOR ACTO: \$

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

-CONJUNTO RESIDENCIAL VERDIA TENJO-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

X NIT.9005204847

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-02-2018 Radicación: 2018-6385

Doc: ESCRITURA 028 del 30-01-2018 NOTARIA UNICA de TENJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 620 DEL 22-12-17 DE LA NOTARIA UNICA DE TENJO, EN CUANTO A CITAR EL NUMERO DEL NIT DEL MUNICIPIO.

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

X NIT.9005212927

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-05-2018 Radicación: 2018-34040

Doc: ESCRITURA 1451 del 11-05-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.620 DE 22-12-2017 Y EP. 28 DE 30-01-2018 NOT UNICA DE TENJO EN CUANTO AL NIT DEL PATRIMONIO AUTONOMO

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

NIT.900.531.292-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-2020 Radicación: 2020-17912

Doc: ESCRITURA 4154 del 27-11-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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 NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411251248104493961

Nro Matrícula: 50N-20823920

Pagina 3 TURNO: 2024-604815

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 10:51:25 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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

X NIT 9005312927

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-04-2020 Radicación: 2020-17912

Doc: ESCRITURA 4154 del 27-11-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

X NIT 9005312927

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-04-2020 Radicación: 2020-17912

Doc: ESCRITURA 4154 del 27-11-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO SOBRE EL GARAJE NO. 55 Y EL DEPOSITO NO.69

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MANGA CHURUHUACO

NIT 9005312927

A: DIAZ CARLOS ANDRES

CC# 80144402 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-04-2020 Radicación: 2020-17912

Doc: ESCRITURA 4154 del 27-11-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 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: DIAZ CARLOS ANDRES

CC# 80144402 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2411251248104493961

Nro Matrícula: 50N-20823920

Pagina 4 TURNO: 2024-604815

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 10:51:25 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-604815

FECHA: 25-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL




SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1130615407
	Hash documento:	f333d18202
	Fecha creación:	2024-12-16 10:09:47

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JONATHAN ROA ROBAYO</p> <p>Documento: 1018458776</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 707999</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 161.10.212.66 2024-12-14 14:47:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

