



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88146589

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ARNULFO JOHANY RUBIO SANDOBAL
NIT / C.C CLIENTE	88146589
DIRECCIÓN	LOT. LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5 ESTE 9A-10
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Juan Pablo II
CIUDAD	Facatativá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/02/2025
FECHA INFORME	12/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SARA LILIANA MORA ERAZO Y OTRO				
NUM.	2424 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	28/08/2007
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Facatativá	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	2526901000000067400030000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
156-108679	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa ubicada en una urbanización abierta en el barrio Juan Pablo II, con dirección Diagonal 5 Este # 9A-10, en el municipio de Facatativá. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,266,680

VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,266,680

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 No. 06 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-11 10:39:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	40	Frente	4
Uso Compatible Según Norma		Forma	Rectangular	Fondo	10
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma		NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion		Decreto / Acuerdo	El ordenamiento territorial del Municipio de Facatativá se encuentra determinado mediante el DECRETO 069 DE 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ"		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa		Antejardín			
Suelos De Proteccion		Uso principal	Residencial		
Patrimonio		Altura permitida pisos			
		Aislamiento posterior			
		Índice de ocupación			
		Índice de construcción:			
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40	AREA DE TERRENO	M2	39
			AREA CONSTRUIDA	M2	38
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	11.556.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40	AREA DE TERRENO	M2	40
AREA PISO 1	M2	18	AREA PISO 1	M2	18
AREA PISO 2	M2	17	AREA PISO 2	M2	17

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	Bueno
		Sardineles	Bueno
		Vías Pavimentadas	Bueno
		Transporte Público	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	SI	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	81	Año de Construcción	2006
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	LOT. LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5 ESTE 9A-10		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Superficie de terreno	40	M2	\$1,362,917.00	51.79%	\$54,516,680.00
Area Construida	Casa	35	M2	\$1,450,000.00	48.21%	\$50,750,000.00
TOTALES					100%	\$105,266,680
Valor en letras			Ciento cinco millones doscientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$105,266,680

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:	Casas similares al bien objeto de avalúo.

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 No. 06 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El sector cuenta con amplios espacios para parqueaderos públicos.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa, en general, se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes sin acabado, excepto las del baño, que están enchapadas. El techo es de teja de fibrocemento, las puertas son metálicas y la ventanería también es metálica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Juan Pablo II	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3183865473	40	80	\$1,400,000	\$112,000,000
2	Juan Pablo II	\$175,000,000	0.97	\$169,750,000	3118724543	40	80	\$1,450,000	\$116,000,000
3	Juan Pablo II	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3142869472	40	80	\$1,350,000	\$108,000,000
Del inmueble						40	35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,900,000	\$1,322,500	1.0	1.0	1.00	\$1,322,500
2	\$53,750,000	\$1,343,750	1.0	1.0	1.00	\$1,343,750
3	\$56,900,000	\$1,422,500	1.0	1.0	1.00	\$1,422,500
					PROMEDIO	\$1,362,916.67
					DESV. STANDAR	\$52,683.21
					COEF. VARIACION	3.87%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,362,917.00	AREA	40	TOTAL	\$54,516,680.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,450,000.00	AREA	35	TOTAL	\$50,750,000.00
VALOR TOTAL	\$105,266,680.00					

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191535744>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	35
Area construida vendible	35
Valor M2 construido	\$1,167,422
Valor reposición M2	\$40,859,770
Valor reposición presupuesto M2	\$1,167,422
Fuente	IGAC OCT 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,167,422
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	19
Edad en % de vida útil	19 %
Fito y corvin %	13.54 %
Valor reposición depreciado	\$1,009,353
Valor adoptado depreciado	\$1,009,353
Valor total	\$35,327,355

Observaciones: 1011133_Residencial.Tip o_3_mas

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOT. LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5 ESTE 9A-10 | Juan Pablo II |
Facatativá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.809167

Longitud: -74.341428

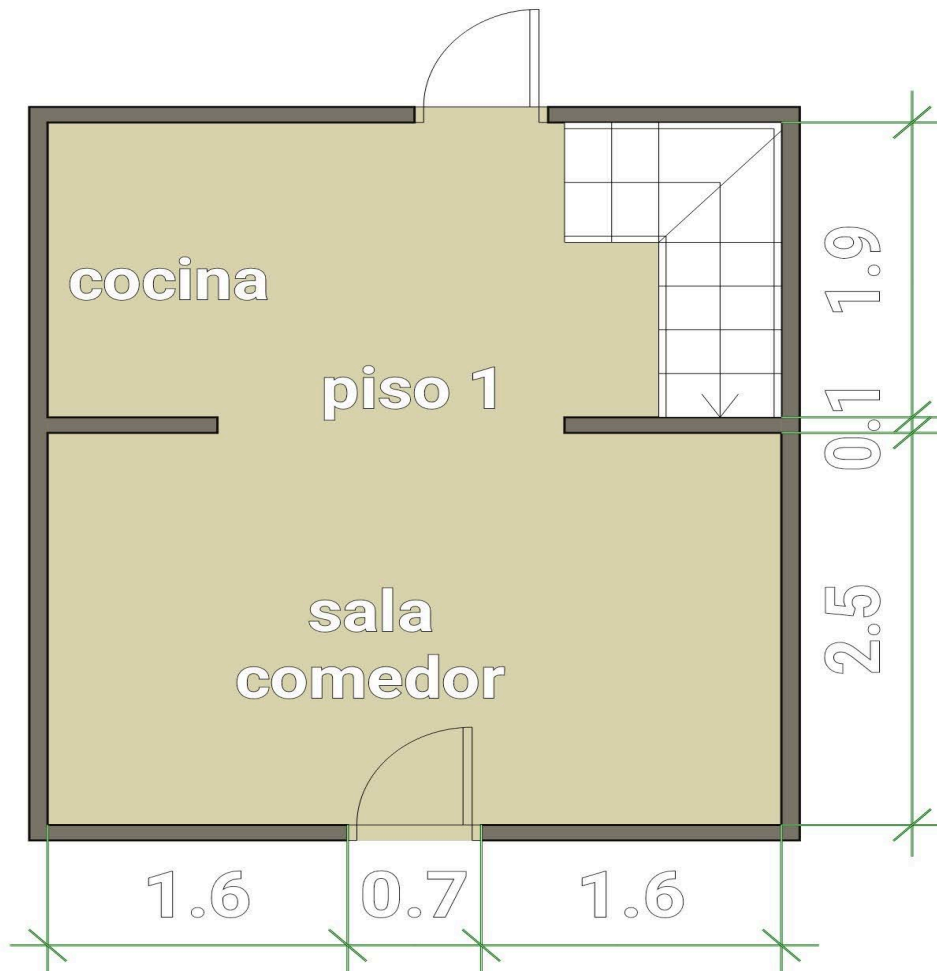
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 33.0012"

Longitud: 74° 20' 29.1402"

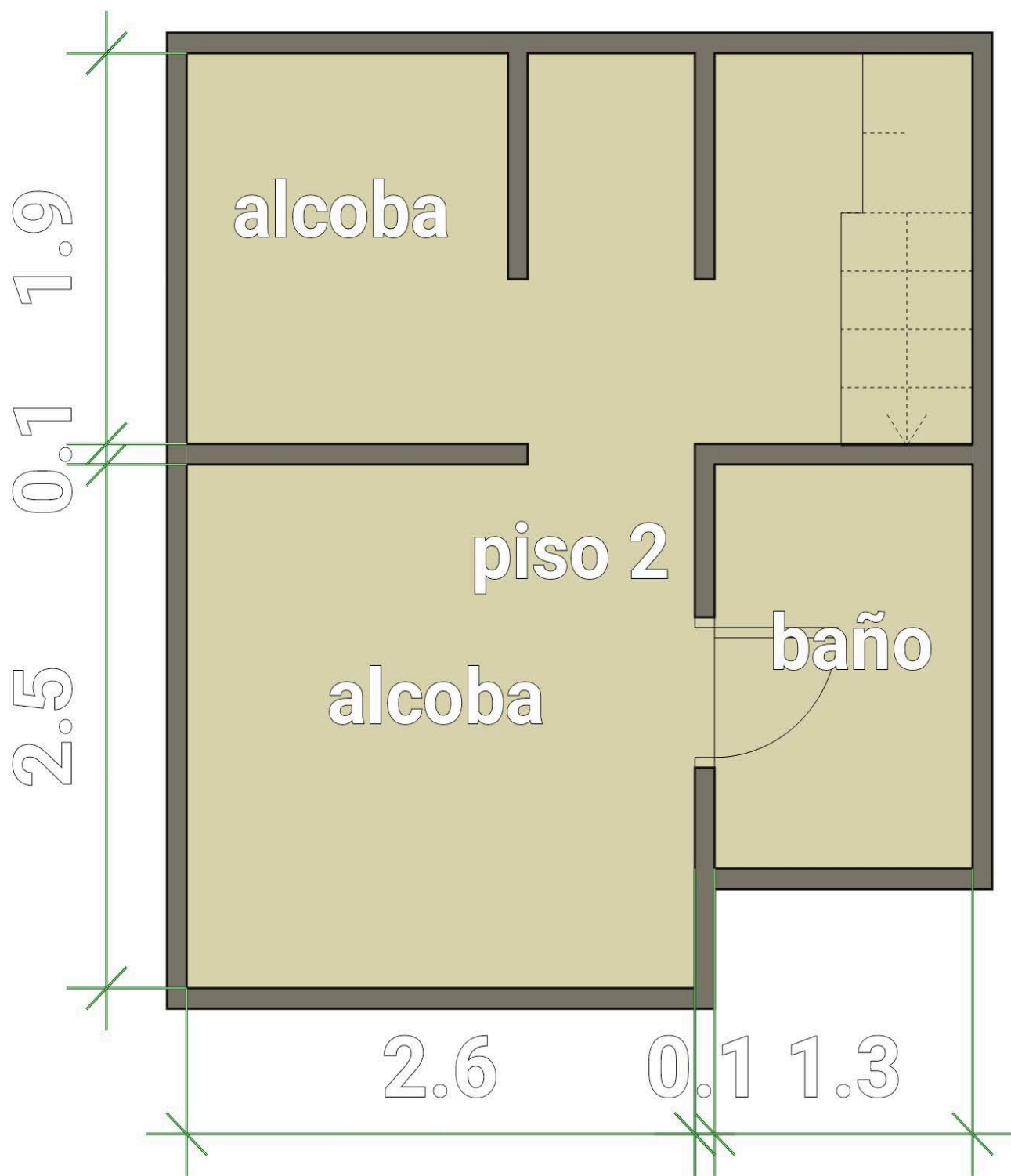


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

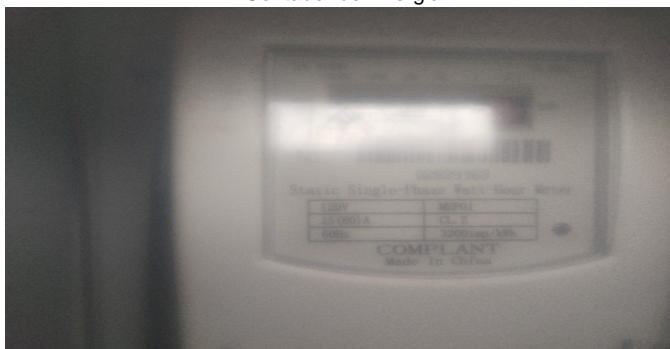
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Detalle de acabados



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-88146589



PIN de Validación: s8590a5d



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: a9590a5d



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 Edificación, 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: s8590a5d



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: a9590a5d



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059 136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos, 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

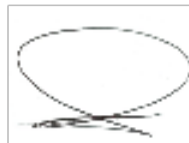
a9590a5d



PIN de Validación: a8590a5d



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 diecinueve (19) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-88146589 M.I.: 156-108679

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-156-3-1569

Nro Matrícula: 156-108679 ✓

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 09:59:22 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 156 FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FACATATIVA VEREDA: LOS LLANITOS
FECHA APERTURA: 10/11/2006 RADICACION: 2006-8901 CON: ESCRITURA DE 13/10/2006
NUPRE: BAA0003FUUF
COD CATASTRAL: 252690100000006740003000000000
COD CATASTRAL ANT: 252690100000006740003000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** ✓**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2204 DE FECHA 04-10-2006 EN NOTARIA 2 DE FACATATIVA LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5ESTE 9A-10 CON AREA DE 40M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA ✓

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

CON FECHA 13-10-2006 SE REGISTRO LA ESC NRO 2204 DE 04-10-2006 NOT 2 FACATATIVA, MEDIANTE LA CUAL ALIANZA FIDUCIARIA S.A DIVIDIO MATERIALMENTE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSION AL TIEMPO QUE PROCEDIO A LOTEAR ALGUNOS DE LOS INMUEBLES RESULTANTES 01.- 24-08-2006 ESCRITURA 4715 DEL 10-08-2006 NOTARIA 20 DE BOGOTA ENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 107052.-- 06.- 31-03-2006 ESCRITURA 2 DEL 27-01-2006 NOTARIA 67 DE BOGOTA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ ##### DE: MUNICIPIO DE FACATATIVA , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32131.-- 05.- 21-12-2004 ESCRITURA 2131 DEL 30-09-2004 NOTARIA 2 DE FACATATIVA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: MANRIQUE ESCALLON CARLOS ALBERTO, A: MUNICIPIO DE FACATATIVA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32131.-- 02.- 24-05-1990 ESCRITURA 43 DEL 03-05-1990 NOTARIA 39. DE BOGOTA VENTA, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE: DALLOS CORREALES FRANCISCO JAVIER, DALLOS CORREALES MARTHA SUSANA, DALLOS CORREALES GRACIELA MARIA, DALLOS CORREALES LIGIA ESTHER, DALLOS CORREALES IGNACIO EFRAIN DE JESUS, A: MANRIQUE ESCALLON CARLOS ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 32131.-- 01.- 06-08-1985 SENTENCIA SN DEL 22-02-1984 JUZG.25.C.CTO DE BOGOTA ADJUDICACION EN SUCESION DE: CORREALES DE DALLOS SUSANA, A: DALLOS CORREALES FRANCISCO JAVIER, DALLOS CORREALES MARTHA SUSANA, DALLOS CORREALES GRACIELA MARIA, DALLOS CORREALES LIGIA ESTHER, DALLOS CORREALES IGNACIO EFRAIN DE JESUS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 32131.-- 03.- 03-01-2005 ESCRITURA 2361 DEL 10-12-2004 NOTARIA 1 DE FACATATIVA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ ##### DE: SOCIEDAD" LA MANCHA LIMITADA" , A: MUNICIPIO DE FACATATIVA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 6614.-- 02.- 17-05-1978 ESCRITURA 1304 DEL 29-03-1978 NOTARIA 4. DE BOGOTA VENTA, POR VALOR DE \$ 400,000.00 DE: NORIEGA CARLOS AUGUSTO, PARRA DE NORIEGA MARIELA, A: SOCIEDAD LA MANCHA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 6614.--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR ✓

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE . # LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5ESTE 9A-10 ✓

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)

(En caso de Integración y otros)

156-107467

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 13/10/2006 Radicación 2006-156-6-8901

Página: 1

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 09:58:22 am

Con el turno 2024-156-3-1569 se corrigieron las siguientes matrículas:

156-108679

Nro Matricula: 156-108679

CIRCULO DE REGISTRO: 156 FACATATIVA

No. Catastro: 252690100000006740003000000000

MUNICIPIO: FACATATIVA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

VEREDA: LOS LLANITOS

TIPO PREDIO: URBANO

FECHA APERTURA: 10/11/2006 RADICACIÓN: 2006-8901 CON: ESCRITURA DE: 13/10/2006

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2204 DE FECHA 04-10-2006 EN NOTARIA 2 DE FACATATIVA LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5ESTE 9A-10 CON AREA DE 40M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE . # LOT 3 MAN E SUPRM 6 DG 5ESTE 9A-10

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[113386]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 4 Radicación: 2024-156-3-1569 Fecha: 14/01/2025

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 113386

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-156-3-1569

Nro Matrícula: 156-108679

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 09:59:22 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 última página

DE: MORA ERAZO SARA LILIANA CC# 35526794 X
DE: MORALES RIVERA WILLIAMS MOISES CC# 11433996 X
A: CRUZ ESPITIA EDNNA FERNANDA CC# 1032440284

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2023-156-3-2023 Fecha: 02/09/2023 Usuario: 15

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DE LA ACC, RES. 70 DEL 10-11-2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2014-156-3-238 Fecha: 03/04/2014 Usuario: 15

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 3 Radicación: 2009-156-3-420 Fecha: 01/10/2009 Usuario: 15

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 4 Radicación: 2024-156-3-1569 Fecha: 14/01/2025 Usuario: 113386

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 113287 impreso por: 113386

TURNO: 2024-156-3-1569 FECHA: 20/12/2024

NIS: 8MTajQkY/Sa6Q/JZ0JNxlVDE2o0JGP0mgq5veHn7++0=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: FACATATIVA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JESUS EDUARDO SILVA CRUZ

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2024-156-3-1569

Nro Matrícula: 156-108679

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 09:59:22 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 última página

DOC: ESCRITURA 2204 DEL: 04/10/2006 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0920 LOTE0

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 23/01/2007 Radicación 2007-156-6-602

DOC: ESCRITURA 2523 DEL: 15/11/2006 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - EN CUANTO A QUE LA UBICACION DEL INMUEBLE ACTUAL ES URBANA.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 02/11/2007 Radicación 2007-156-6-11487

DOC: ESCRITURA 2424 DEL: 28/08/2007 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 20.400.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR COMPENSAR.- EN ESPECIE POR EL MUNICIPIO DE FACATATIVA.- Y CASA CONSTRUIDA POR ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT# 8300538122

A: MORA ERAZO SARA LILIANA CC# 35526794 X

A: MORALES RIVERA WILLIAMS MOISES CC# 11433996 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 02/11/2007 Radicación 2007-156-6-11487

DOC: ESCRITURA 2424 DEL: 28/08/2007 NOTARIA 2 DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORA ERAZO SARA LILIANA CC# 35526794 X

DE: MORALES RIVERA WILLIAMS MOISES CC# 11433996 X

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: MORA ERAZO SARA LILIANA CC# 35526794 X

A: MORALES MORA WILLIAMS ENRIQUE

A: MORALES MORA YENNIFER TATIANA

A: MORALES MORA JAIRO ERNESTO

A: MORALES RIVERA WILLIAMS MOISES CC# 11433996 X

A: SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 11/10/2022 Radicación 2022-156-6-12188

DOC: ESCRITURA 2034 DEL: 21/09/2022 NOTARIA SEGUNDA DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORA ERAZO SARA LILIANA CC# 35526794 X

DE: MORALES RIVERA WILLIAMS MOISES CC# 11433996 X

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

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 11/10/2022 Radicación 2022-156-6-12188

DOC: ESCRITURA 2034 DEL: 21/09/2022 NOTARIA SEGUNDA DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 55.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

9 90 230901 EMVCO



FEB 03 2025 11:40:13 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
PAGA FACIL FACATATIVA
CR 2 6 96**

C.UNICO: 3007019229 TER: AAAYZ246

RECIBO: 141191

RRN: 216155

APRO: 135594

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000000088146589

VALOR \$ 360.000

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


***** CLIENTE *****



ARCHIVO: LRCAJA-88146589
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-88146589
	Hash documento:	5da20b2438
	Fecha creación:	2025-02-12 11:18:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 768507	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.112.21.56 2025-02-11 10:39:00	



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>

