



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80139282

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALVARO BUENO FLOREZ	FECHA VISITA	25/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	80139282	FECHA INFORME	27/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 17A #13C-10 APARTAMENTO 504 EDIFICIO URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE BLOQUE 3 P.H.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	La arboleda	REMODELADO	
CIUDAD	Mosquera	OCCUPANTE	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	HUERTAS CLAUDIA PATRICIA JIMENEZ HENRY ALFONSO			
NUM. ESCRITURA	2754 Escritura De	NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			11/10/2011
CIUDAD ESCRITURA	Mosquera		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25473010000006250901900000078			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE BLOQUE 3 P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.06%			

M. INMOB.	N°
50C-1822146	APARTAMENTO 504

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en el conjunto residencial Torres de San Felipe, con dirección en la Calle 17A #13C-10, en el barrio La Arboleda del municipio de Mosquera.

El inmueble consta de: 3 alcobas, 1 baño, cocina, sala comedor y zona de ropa. El apartamento, al estar situado en el último nivel de la torre, dispone de dos pequeños espacios de almacenamiento tipo altillo ubicados en el techo. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,008,806

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,008,806

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 3,9, 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: 2025-02-26 20:44:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	200
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 No. 32 DE 2013

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	54.55			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.55

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 17A #13C-10 APARTAMENTO 504 EDIFICIO URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE BLOQUE 3 P.H. | La arboleda | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1281, fecha: 09/06/2011, Notaría: Unica y ciudad: Mosquera.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
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
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Area Privada	54.55	M2	\$2,493,287.00	100.00%	\$136,008,805.85
TOTALES					100%	\$136,008,806
Valor en letras	Ciento treinta y seis millones ocho mil ochocientos seis Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$136,008,806**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Se observan casas unifamiliares que no hacen parte de una propiedad horizontal.

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 3,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.

Propiedad horizontal: Escritura: 1281, Fecha escritura: 09/06/2011, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: Mosquera, Administración: \$80.000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados del apartamento se encuentran en buen estado de conservación. Cuenta con pisos de cerámica, muros pintados y enchapados, techo de madera, puertas de madera y ventanería metálica.

-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 valuaria 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	Torres de San Felipe	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,504,545.45	3107270138
2	Torres de San Felipe	5	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,504,545.45	3009114406
3	Cjto San Gabriel	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	3185256430
4	Mosquera	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,739,331.03	3103932019
Del inmueble		504		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	55	55	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,429,409.09
2	14	55	55	0.97	1.0	1.0	1.0	1.0	0.97	\$2,429,409.09
3	13	57	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
4	15	52.02	52.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,739,331.03
14 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,493,287.30	
								DESV. STANDAR	\$166,022.34	
								COEF. VARIACION	6.66%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,659,309.64	TOTAL	\$145,065,341.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,327,264.96	TOTAL	\$126,952,303.61
VALOR TOTAL	\$136,008,805.85			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-mosquera-ub-altos-de-san-juan-3-habitaciones-2-banos/15062-M4871774>2-<https://tulicha.co/inmueble/4008974>3-<https://inmobiliariaayr.com/producto/campina-de-san-gabriel-venta-apto-funza-segundo-piso/>4-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-funza/7407538>

DIRECCIÓN:

CALLE 17A #13C-10 APARTAMENTO 504 EDIFICIO
URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE BLOQUE 3 P.H. | La
arboleda | Mosquera | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

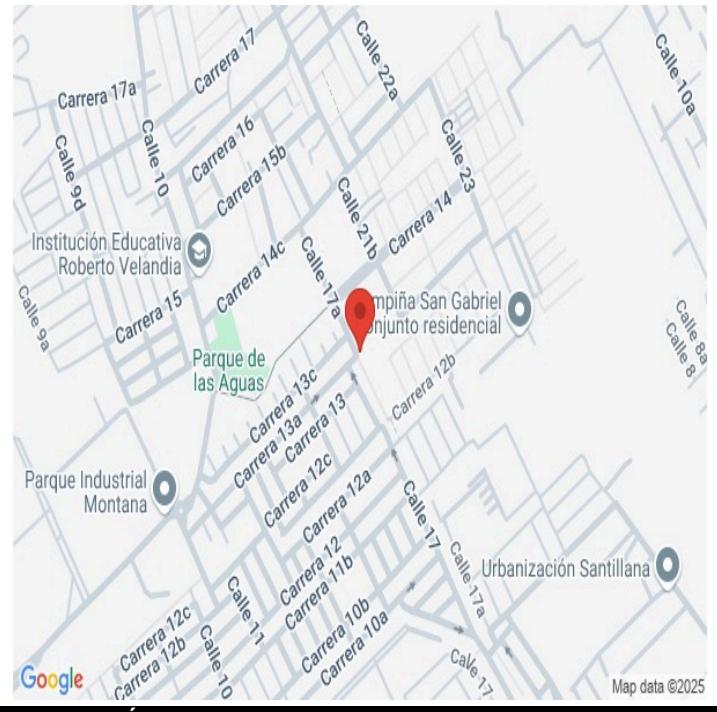
Latitud: 4.719340

Longitud:-74.225250

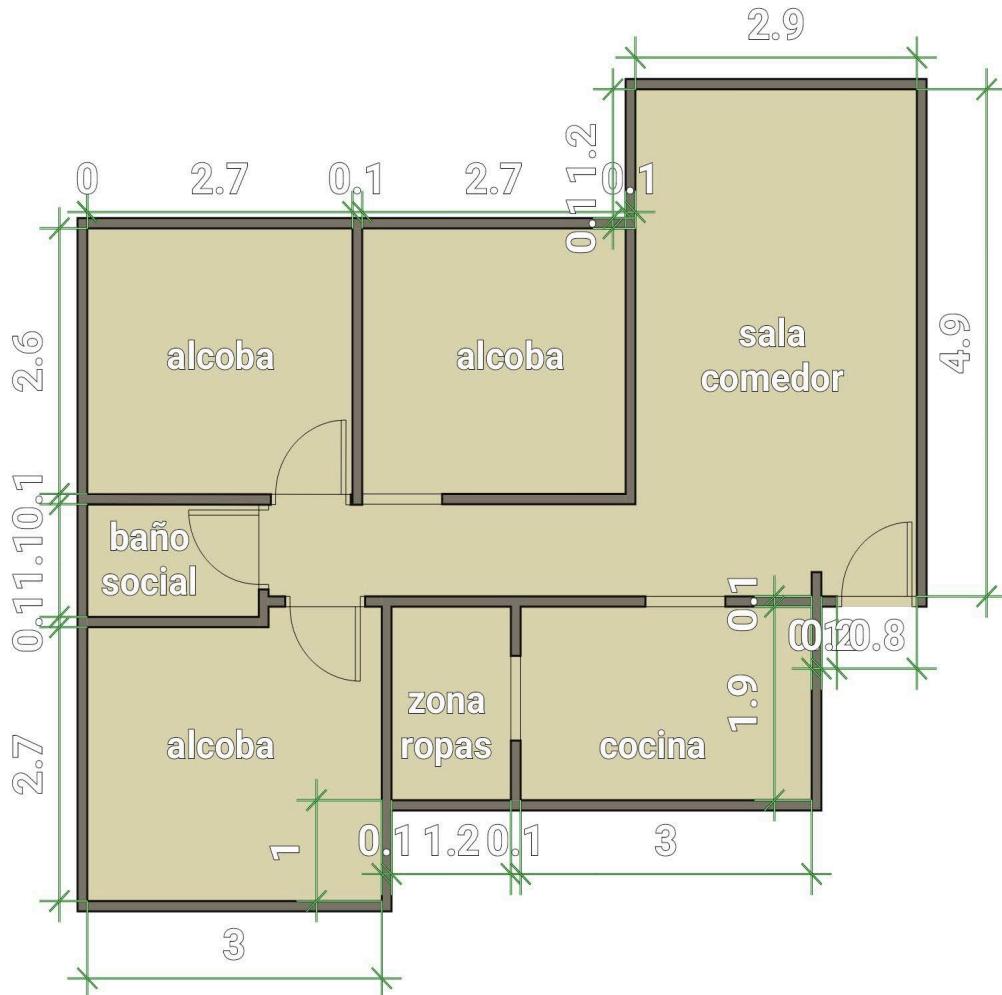
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 43' 9.6234''

Longitud:74° 13' 30.9''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS General

Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 él 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-80139282



PIN de Validación: ac5eda73



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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



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



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5eda73



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



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: ac5eda73



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño e emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regímen
Régimen Académico

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 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 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 dia 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



PIN de Validación: ac5a0a73



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ac5a0a73

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LRCAJA-80139282 M.I.: 50C-1822146

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502198673108952295

Nro Matrícula: 50C-1822146

Página 1 TURNO: 2025-132915

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 12:54:58 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 - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: SIETE TROJES

FECHA APERTURA: 12-08-2011 RADICACIÓN: 2011-74115 CON: ESCRITURA DE: 10-08-2011

CODIGO CATASTRAL: 25473010000006250901900000078 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1281 de fecha 09-07-2011 en NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA APARTAMENTO 504 con area de 54.55 M2 con coeficiente de 5.06% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

MUNICIPIO DE MOSQUERA EFECTUO LOTEO POR ESCRITURA 132 DEL 01-02-2011 NOTARIA UNICA DE MOSQUERA REGISTRADA AL FOLIO 1806294.EL MUNICIPIO DE MOSQUERA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ADQUIRIO POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA POR ESCRITURA 1695 DEL 29-12-2003 NOTARIA UNICA DE MOSQUERA DE INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE MOSQUERA CUNDINAMARCA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE SUCOR S.A. POR ESCRITURA 213 DEL 25-06-1999 NOTARIA UNICA DE MOSQUERA.

REGISTRADA AL FOLIO 1500294.SUCOR S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A BENARDO Y NOHORA ESPERANZA CORREA SENIOR POR ESCRITURA 3393 DE 14-12-98 NOTARIA 47 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1495261. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON BERNARDO CORREA SENIOR POR ESCRITURA 3393 DE 14-12-98 NOTARIA 47 DE BOGOTA. BERNARDO CORREA SENIOR Y NOHORA ESPERANZA CORREA SENIOR ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE NOHORA SENIOR DE CORREA POR ESCRITURA 727 DE 16-02-95 NOTARIA 4 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050215841. LA CAUSANTE ADQUIRIO JUNTO CON BERNARDO CORREA SENIOR POR COMPRA A TERESA TENELLI VDA. DE PERESSON POR ESCRITURA 1208 DE 3-05-91 NOTARIA 30 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE PEDRO COLOMBO PERESSON TONELLI POR ESCRITURA 1412 DE 10-05-90 NOTARIA 8 DE BOGOTA. EL CAUSANTE ADQUIRIO POR COMPRA A YALILA AIDA ABDUL RAHIN DE FERNANDEZ DE SOTO POR ESCRITURA 108 DE 4-4-74 NOTARIA DE FUNZA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17A #13C-10 APARTAMENTO 504 EDIFICIO URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE BLOQUE 3 P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1806294

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-2011 Radicación: 2011-74115

Doc: ESCRITURA 1281 del 09-06-2011 NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502198673108952295

Nro Matrícula: 50C-1822146

Página 2 TURNO: 2025-132915

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 12:54:58 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

"EDIFICIO URBANIZACION TORRES DE SAN FELIPE"

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

A: MUNICIPIO DE MOSQUERA

NIT# 8999993423 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2210

Doc: ESCRITURA 2754 del 11-10-2011 NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$36,050,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO

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

DE: MUNICIPIO DE MOSQUERA

NIT# 8999993423

A: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203 X

A: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2210

Doc: ESCRITURA 2754 del 11-10-2011 NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203 X

DE: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2210

Doc: ESCRITURA 2754 del 11-10-2011 NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA 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: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203 X

DE: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246 X

**A: FAVOR SUYO,DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE,DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUAL(ES) O DE LOS QUE LLEGARE(N) A
TENER**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-2012 Radicación: 2012-2210

Doc: ESCRITURA 2754 del 11-10-2011 NOTARIA UNICA de MOSQUERA - CUNDINAMARCA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203 X

DE: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502198673108952295

Nro Matrícula: 50C-1822146

Página 3 TURNO: 2025-132915

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 12:54:58 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-03-2012 Radicación: 2012-29248

Doc: ESCRITURA 711 del 15-03-2012 NOTARIA UNICA de MOSQUERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION Y ADICION EN CUANTO QUE EL NUMERO DEL NIT DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA (CUND) ES NIT 899999342-3

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

A: MUNICIPIO DE MOSQUERA

NIT# 8999993423

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-08-2014 Radicación: 2014-71796

Doc: ESCRITURA 903 del 28-07-2014 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203

DE: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

CC# 12345

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-08-2014 Radicación: 2014-71796

Doc: ESCRITURA 903 del 28-07-2014 NOTARIA UNICA de MADRID

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203

A: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-12-2014 Radicación: 2014-108776

Doc: ESCRITURA 2957 del 27-11-2014 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HUERTAS CLAUDIA PATRICIA

CC# 39708203 X

DE: JIMENEZ HENRY ALFONSO

CC# 80429246 X

A: FINZA S.A.S

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502198673108952295

Nro Matrícula: 50C-1822146

Página 4 TURNO: 2025-132915

Impreso el 19 de Febrero de 2025 a las 12:54:58 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro:

1 Nro corrección:

1 Radicación: C2011-29751

Fecha: 12-10-2011

FECHA DE ESCRITURA Y NOMBRE CORREGIDO VALE. JSC/AUX.5.C2011-29751.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-132915

FECHA: 19-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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



DETALLE DEL MOVIMIENTO

Concepto

PAGO PSE COMERCIO O FACTURA

Fecha de la operación

19 febrero 2025

Hora

01:23 p.m.

VALOR

Valor de la operación

\$ -302.000,00

ESTA ES LA INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO:

Datos de la Empresa:

Empresa:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS	Teléfono:	3108535560
Dirección:	AV CALLE 147 # 17 - 78 OF 601	NIT:	900441324

Datos del Cliente:

Identificación:	80159282	E-mail:	alvarogood02@hotmail.com
Nombre:	alvaro bueno		
Apellido:			
Teléfono:		IP Cliente	190.102.125.46

Datos del Pago:

No Pago:	905	Total:	300,000.00
Id Pago:	2791	Total Iva:	0.00
Medio de Pago:	PSE VIP	Fecha del Pago:	19/02/2015 1:21:54 PM
Concepto:	Avaluo caja honor		
Ticket ID:	230180905	Nro. Transacción/ (CUS):	127852265
Tipo de usuario:	0	Estado Transacción:	Aprobada
Banco:	BANCO BIA COLOMBIA S.A.	Ciclo:	4
		Código de Servicio:	7405

*Esta transacción está sujeta a verificación

DETALLES DE FACTURA(S) A CANCELAR:

No. Fact.	Concepto	Total con IVA	Total a Pagar	Fecha de vto.



Imprimir esta página



ARCHIVO: LRCAJA-80139282

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-80139282
	Hash documento:	028ff7bf9a
	Fecha creación:	2025-02-27 16:19:00

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 139811	
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 161.18.153.85 2025-02-26 20:44:00	

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>

