



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1123302757

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORFENZON HERIK BURBANO CABEZAS
NIT / C.C CLIENTE	1123302757
DIRECCIÓN	CARRERA 7B #13-00 APARTAMENTO 421 TORRE 6 PARQUE RESIDENCIAL PUERTO PLATA - PH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Ciudad de los puertos
CIUDAD	Mosquera
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/06/2025
FECHA INFORME	09/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CONDE CLAROS ANGGIE SHIRLEY				
NUM.	447 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	25/04/2025
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Funza	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	254730100000001950904900001038				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 7377 del 20-12-2013 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PARQUE RESIDENCIAL PUERTO PLATA - PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2	3185.84
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.18%				

M. INMOB.	N°
50C-1904158	APARTAMENTO 421 TORRE 6

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en el conjunto residencial Puerto Plata, con dirección carrera 7B #13-00, en el barrio Ciudad de los Puertos, municipio de Mosquera.

Distribución del inmueble: Sala comedor, cocina, zona de ropas, 3 habitaciones y 2 baños.

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

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	No
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	Si
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec	Si
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 172,900,001

VALOR ASEGURABLE \$ COP 172,900,001

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-06 10:55:00

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA	M2	62.05	AREA	M2	57
TOTAL			AVALUO	PESOS	25.013.000
AREA PRIVADA	M2	56.50	CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	57	AREA PRIVADA	M2	56.50
MEDIDA			VALORADA		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 7B #13-00 APARTAMENTO 421 TORRE 6 PARQUE RESIDENCIAL PUERTO PLATA - PH | Ciudad de los puertos | Mosquera | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7377, fecha: 20/12/2013, Notaría: 32 y ciudad: Bogotá D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	0-100	Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	100-200			
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			
				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	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2013
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

Oficina: CI 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	APARTAMENTO 421 TORRE 6	56.50	M2	\$3,060,177.00	100.00%	\$172,900,000.50
TOTALES					100%	\$172,900,001
Valor en letras			Ciento setenta y dos millones novecientos mil uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$172,900,001

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Se observan conjuntos residenciales similares al bien objeto de avalúo.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. Dentro de los linderos del conjunto vemos cupos de garajes, como se muestra en el registro fotográfico.

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: 7377, Fecha escritura: 20/12/2013, Notaría escritura: 32, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: \$180.000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: En general, los acabados del apartamento se encuentran en buen estado de conservación. Presenta pisos en cerámica, paredes y techo pintados, puertas en madera y ventanería en aluminio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Puerto Plata	1	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,942,477.88	3103155555
2	Cjto Puerto Plata	5	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,026,548.67	3202500135
3	Cjto Puerto Plata	5	\$193,000,000	0.95	\$183,350,000	0	\$0	0	\$0	\$3,245,132.74	3145773391
4	Cjto Puerto Plata	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,026,548.67	3016928441
Del inmueble		421				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	62.05	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,942,477.88
2	12	62.05	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,026,548.67
3	12	62.05	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,245,132.74
4	12	62.05	56.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,026,548.67
	12 aÑ±os									
									PROMEDIO	\$3,060,176.99
									DESV. STANDAR	\$129,516.33
									COEF. VARIACION	4.23%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,189,693.32	TOTAL	\$180,217,672.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,930,660.66	TOTAL	\$165,582,327.40
VALOR TOTAL	\$172,900,000.50			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-mosquera-cr-puerto-plata-3-habitaciones-2-banos/5176-M4636115>
- 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-mosquera/191581239>
- 3.-<https://habi.co/venta-apartamentos/18048687361/puerto-plata---apartamento-venta-puertos-mosquera>
- 4.-<https://www.cienCuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-puerto-plata-mosquera-3210213>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7B #13-00 APARTAMENTO 421 TORRE 6 PARQUE RESIDENCIAL PUERTO PLATA - PH | Ciudad de los puertos | Mosquera | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

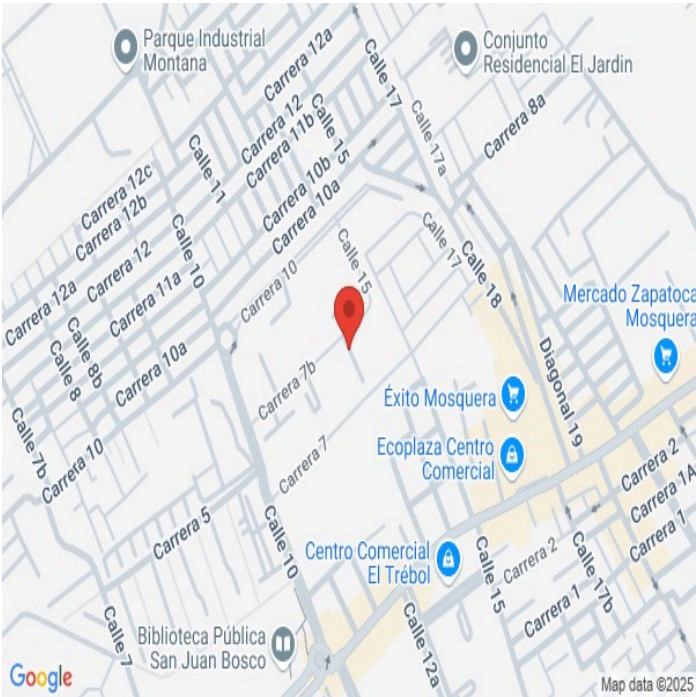
Latitud: 4.713925

Longitud:-74.224729

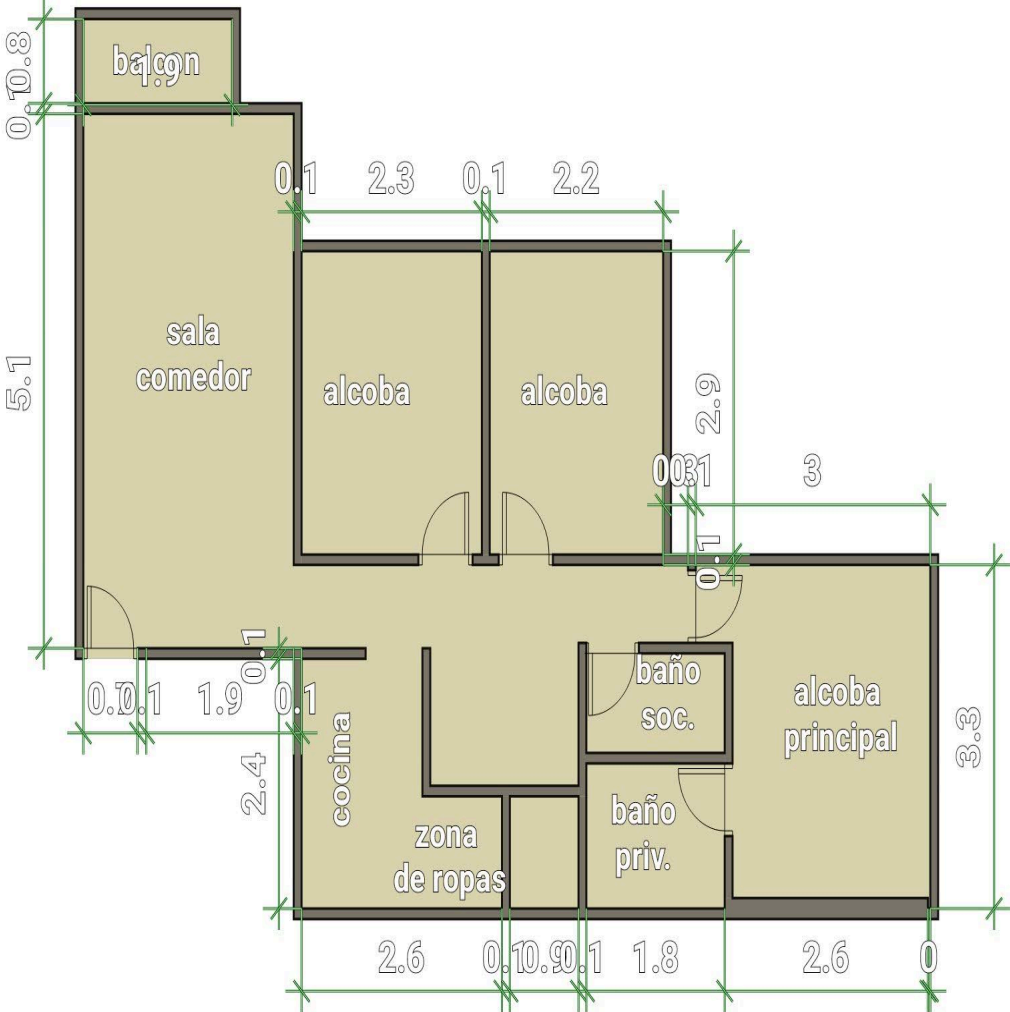
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 42´ 50.1294´´

Longitud:74° 13´ 29.0238´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



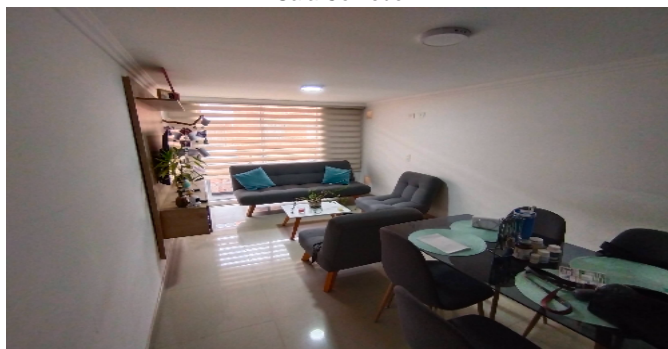
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



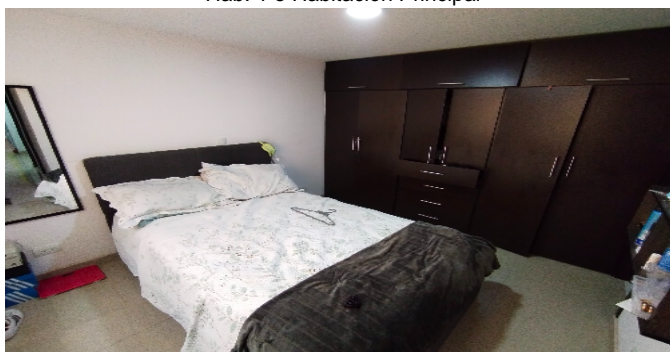
Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



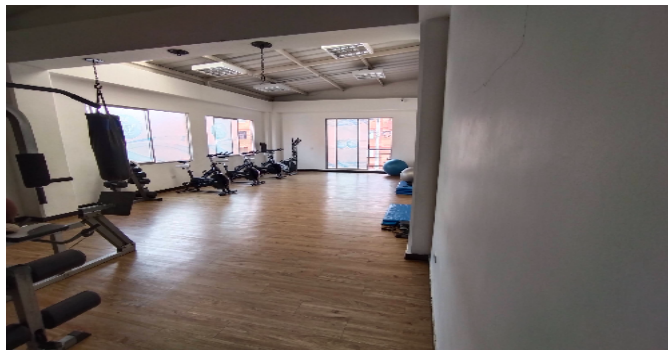
Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 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 LRLEAS-1123302757



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505265719114819695

Nro Matrícula: 50C-1904158

Pagina 1

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 03:05:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MOSQUERA VEREDA: MOSQUERA

FECHA APERTURA: 28-03-2014 RADICACIÓN: 2013-120681 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2013

CODIGO CATASTRAL: 254730100000001950904900001038 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

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

APARTAMENTO 421 TORRE 6 CON AREA DE 56.50 M2 CON COEFICIENTE DE 2.18 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7377 DE FECHA 20-12-2013 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

QUE FIDUCIARIA BOGOTA. S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA-PUERTO PLATA,ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIA BOGOTA. S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA.- MOSQUERA MARTINEZ POR ESCRITURA 458, DEL 15- 02- DEL 2013, NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 22-02- DEL 2013,AL FOLIOI 1868895,FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA-MOSQUERA MARTINEZ ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDAD DE LOS PUERTOS POR ESCRITURA 458 DEL 15-02-2013 NOT 32 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL APOORTE DE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S. POR ESCRITURA 7238 DEL 19-12-2011 NOT 32 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES SAMUDIO BARBOSA Y CARVAJAL S. EN C. SIMPLE POR ESCRITURA 2658 DEL 26-05-2011 NOT 32 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE MALDONADO VALERIO POR ESCRITURA 8352 DEL 09-09-1988 NOT 5A DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 649783.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 7B #13-00 APARTAMENTO 421 TORRE 6 PARQUE RESIDENCIAL "PUERTO PLATA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

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

50C - 1868895

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-2012 Radicación: 2012-110615

Doc: ESCRITURA 7257 del 28-11-2012 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$780,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDAD DE LOS PUERTOS-FIDUBOGOTA S.A. Y DEL

PATRIMONIO MOSQUERA MARTINEZ

NIT. 830.055.897-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-120681

Doc: ESCRITURA 7377 del 20-12-2013 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDAD DE LOS PUERTOS FIDUBOGOTA S.A. Y DEL****PATRIMONIO MOSQUERA MARTINEZ****X 8300558977**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505265719114819695

Nro Matrícula: 50C-1904158

Pagina 2

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 03:05:48 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 003 Fecha: 30-05-2014 Radicación: 2014-47715

Doc: ESCRITURA 1546 del 02-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$81,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO PUERTO PLATA FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

A: ARIZA PAEZ YAMID

CC# 80865353 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-05-2014 Radicación: 2014-47715

Doc: ESCRITURA 1546 del 02-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA 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: ARIZA PAEZ YAMID

CC# 80865353 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-05-2014 Radicación: 2014-47715

Doc: ESCRITURA 1546 del 02-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIZA PAEZ YAMID

CC# 80865353 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 006 Fecha: 30-05-2014 Radicación: 2014-47715

Doc: ESCRITURA 1546 del 02-05-2014 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$3,916,667

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDAD DE LOS PUERTOS -FIDUBOGOTA S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO MOSQUERA MARTINEZ

nit.830.055.897-7

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 007** Fecha: 12-12-2014 Radicación: 2014-106926

Doc: ESCRITURA 3100 del 27-11-2014 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505265719114819695

Nro Matrícula: 50C-1904158

Pagina 3

Impreso el 26 de Mayo de 2025 a las 03:05:48 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

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.3512 DE 30-11-2012 NOT.30 DE BOGOTA,EN CUANTO A MODIFICAR EL APTO. 201 DEL BLOQUE 4 TERCERA ETAPA POR ASIGNACION DEL USO EXCLUSIVO DE TERRAZA COMUN ADYACENTE DE 20.30 MTS.2. MANTENIENDO AREA PRIVADA LIBRE Y CONSTRUIDA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 26.**

NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-12-2024 Radicación: 2024-107589

Doc: ESCRITURA 17965 del 18-12-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT# 8600343137

A: ARIZA PAEZ YAMID

CC# 80865353 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-05-2025 Radicación: 2025-39607

Doc: ESCRITURA 447 del 25-04-2025 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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: ARIZA PAEZ YAMID**

CC# 80865353 X

A: FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO(A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-05-2025 Radicación: 2025-39607

Doc: ESCRITURA 447 del 25-04-2025 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: ARIZA PAEZ YAMID**

CC# 80865353

A: CONDE CLAROS ANGGIE SHIRLEY C.C.1018463615

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-8571

Fecha: 14-04-2014

MATRICULA INMOBILIARIA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



PIN de Validación: a64c09ff



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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



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

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
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: 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 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

a64c09ff



PIN de Validación: a64c09ff



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 veintiséis (26) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

8:38

85



Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
29 de mayo de 2025 a las 08:38 a. m.

Referencia
M1537464

¿De dónde salió la plata?
Disponible


Listo



ARCHIVO: LRLEAS-1123302757
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1123302757
	Hash documento:	36f096fe04
	Fecha creación:	2025-06-09 13:25:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 275570	
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 161.18.154.123 2025-06-06 10:55:00	



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>

