



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-3066609

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	SNEYDER PACHON AGULERA	FECHA VISITA	04/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	3066609	FECHA INFORME	12/02/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: D 9E 2 37-39 CALLE 9D #1A-47 URB/SAN RAFAEL CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	San Rafael	REMODELADO	
CIUDAD	Arbeláez	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO		
IDENTIFICACIÓN	1018458776		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ JIMENEZ PABLO EMILIO			
NUM. ESCRITURA	2489 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Fusagasugá		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25053010000001210906900000020			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	50.00%			

M. INMOB.	N°
157-95227	CASA NUMERO DOS (2)

## OBSERVACIONES GENERALES

Su dirección física termina en 2-39 y 2-37. En el certificado de libertad y tradición, la dirección registrada es Calle 9D # 1A-47. Cuenta con 2 contadores por cada uno de los servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. La casa cuenta con un apartamento en el primer piso y otro en el segundo piso. El apartamento del segundo piso dispone de una terraza. Cada apartamento tiene entrada independiente y servicios públicos separados.

## DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	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	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Normal	Bueno.

## 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 191,086,478

VALOR ASEGURABLE \$ COP 191,086,478

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: D 9E 2 37-39, se recomienda protocolizar. Avalúo actualizado el 17/06/2025, certificado de nomenclatura adjunto.

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

JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-08 16:02:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	2
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 03 DE 2000 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ.**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA OCUPADA	TOTAL	M2	80.17				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PISO 1	M2		39	AREA OCUPADA	TOTAL	M2	80.17
AREA PISO 2	M2		43				
TERRAZA	M2		12				

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: D 9E 2 37-39 CALLE 9D #1A-47 URB/SAN RAFAEL CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D | San Rafael | Arbeláez | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1737, fecha: 20/10/2003, Notaría: 2 y ciudad: Fusagasugá.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	mas de 500
Áreas verdes	Regular
Zonas recreativas	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	NO	No hay
Transporte Público	Bueno	

	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 interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páneles y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Total Ocupada	80.17	M2	\$2,383,516.00	100.00%	\$191,086,477.72
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$191,086,478</b>
Valor en letras	Ciento noventa y un millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$191,086,478</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Casas de uno y dos pisos 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.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.**Entorno:** Las vías de la urbanización se encuentran carreteables, las vías principales se encuentran en buen estado. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por su ambiente residencial agradable.**Propiedad horizontal:** Escritura: 1737, Fecha escritura: 20/10/2003, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Fusagasugá, Administración: \$0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular**Acabados:** Los acabados de la casa, en general, se encuentran en buen estado de conservación, aunque algunos presentan un estado regular. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo está pintado y cubierto con tejas de fibrocemento, las puertas son de madera y la ventanería es de aluminio.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa Arbelaez	2	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,666,209.31	3133453162
2	Casa Arbelaez	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,322,222.22	3006264537
3	Casa Fusagasuga	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,411,538.46	3017658625
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	80.17	80.17	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,532,898.84
2	15	90	90	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,206,111.11
3	20	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,411,538.46
	13 años									
								PROMEDIO	\$2,383,516.14	
								DESV. STANDAR	\$165,186.24	
								COEF. VARIACION	6.93%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,548,702.37	<b>TOTAL</b>	\$204,329,469.34
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,218,329.90	<b>TOTAL</b>	\$177,843,508.01
VALOR TOTAL	\$191,086,477.72			

Observaciones:

Las ofertas de mercado corresponden a casas en urbanizaciones abiertas, similares al predio objeto de avalúo.

## Enlaces:

2-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta/19153327>3-<https://www.fincaralz.com.co/casa-en-venta/7756511>

**DIRECCIÓN:**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: D 9E 2 37-39 CALLE  
 9D #1A-47 URB/SAN RAFAEL CASA NUMERO DOS (2)  
 BIFAMILIAR 6D | San Rafael | Arbeláez | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

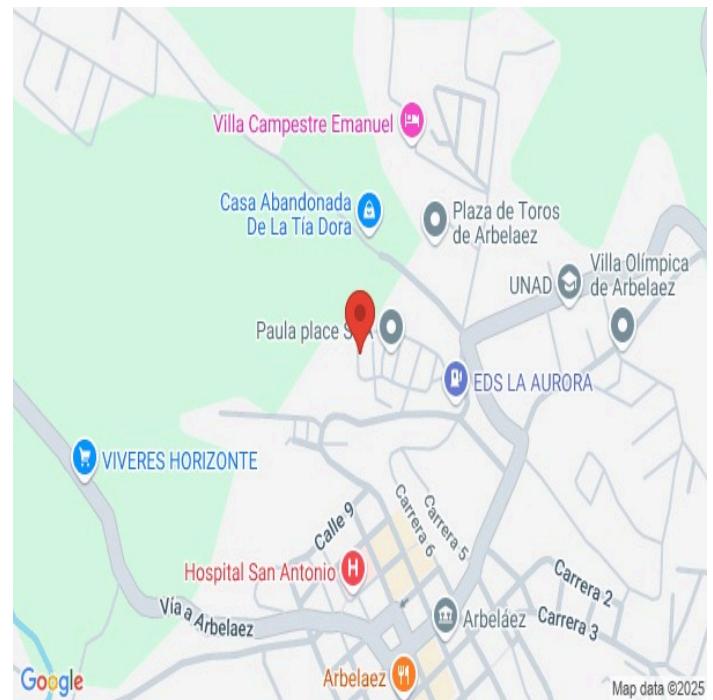
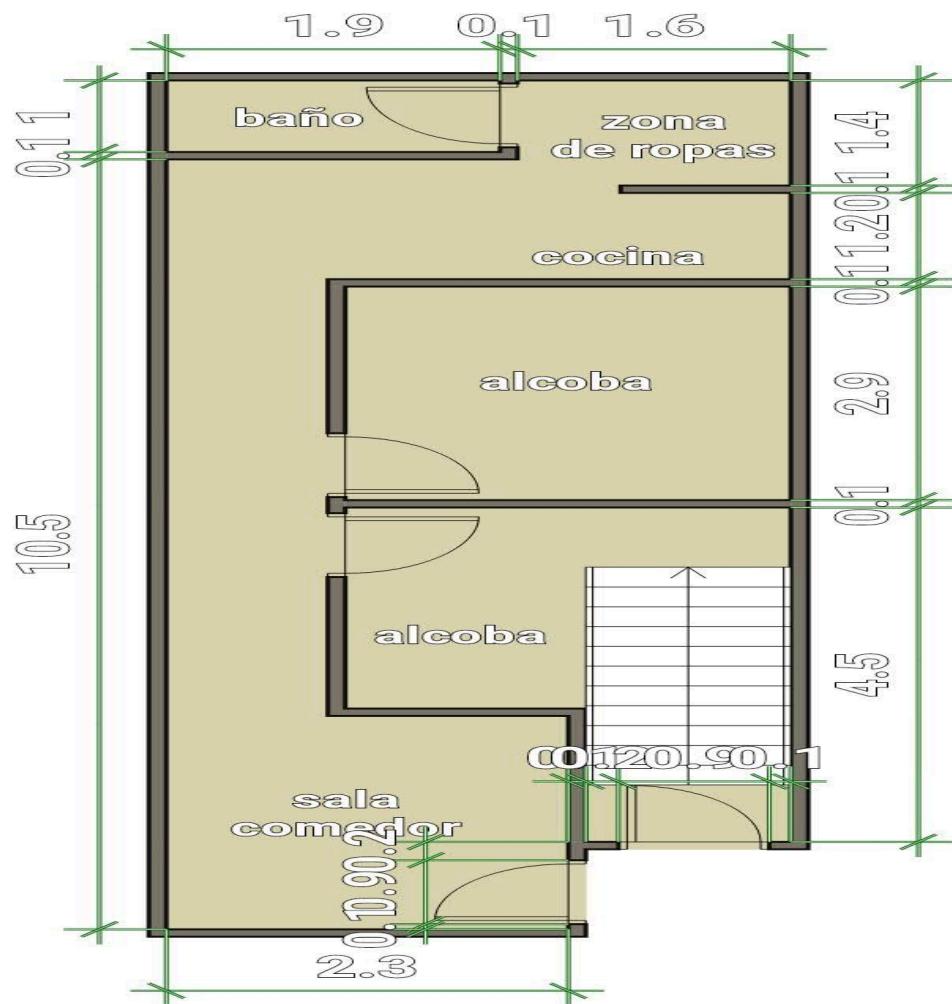
**Latitud:** 4.275263510980763

**Longitud:** -74.41671791927303

**COORDENADAS (DMS)**

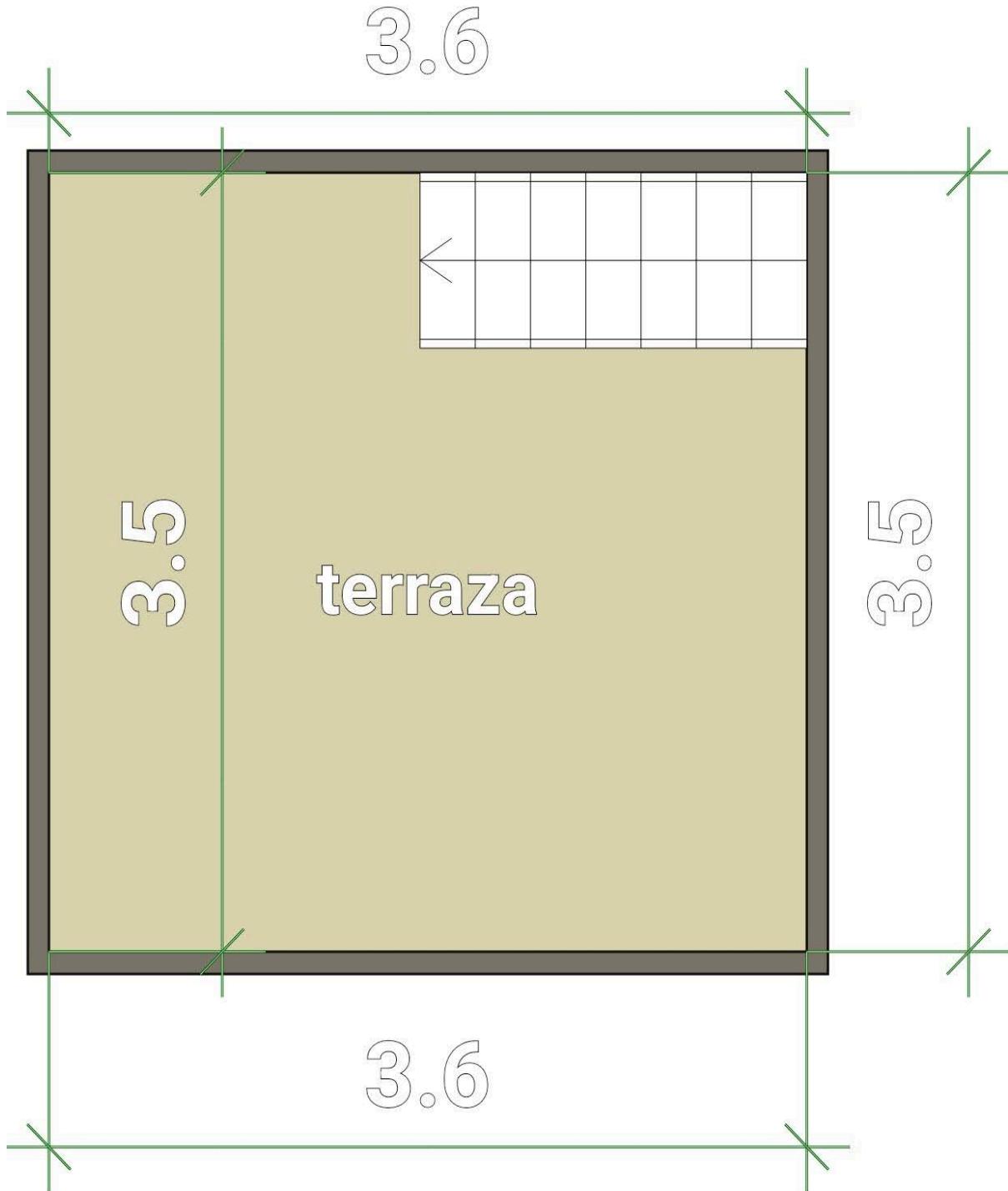
**Latitud:** 4° 16' 30.9498''

**Longitud:** 74° 25' 0.1848''

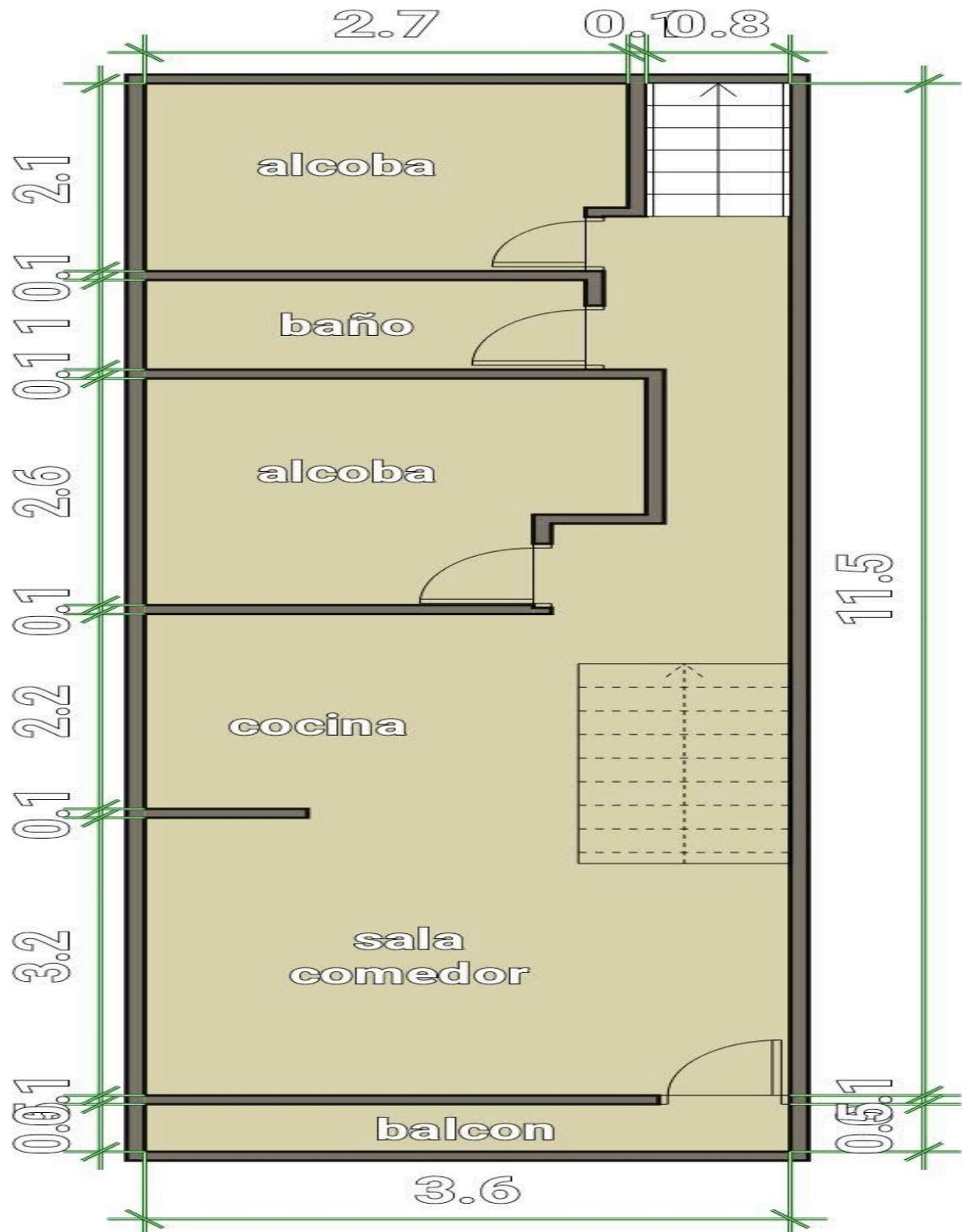
**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## Plano



# OTROS ANEXOS

certificado casa arbelaez

 <i>Liberad y Orden</i> <b>CÓDIGO: GRA-F-004</b>	<i>Municipio de Arbeláez</i> <i>Alcaldía</i> <b>CERTIFICACIÓN</b> <b>VERSIÓN:01</b>	 <b>PÁGINA: 01 de 01</b>
---	--	--

Valorización 372-2024

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARBELÁEZ  
CUNDINAMARCA**

**C E R T I F I C A:**

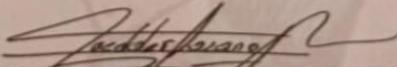
Que en el Municipio de Arbeláez según Acuerdo No. 012 de 2022, Título Cuarto PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES, Capítulo IV CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN, Artículo 369. Establece que son sujetos pasivos de la contribución de Valorización, todas las personas naturales o jurídicas, propietarios o poseedores de predios e inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de las obras declaradas de interés público a financiar por la contribución de valorización, beneficiados con la ejecución de una obra de interés público en la jurisdicción municipio de Arbeláez.

Que en la zona donde se encuentra ubicado el predio con número actual catastral 25-053-01-00-00-0121-0906-9-00-00-0020, inscrito a nombre RODRIGUEZ JIMENEZ PABLO EMILIO Dirección D 9E 2 37-39 Área Urbana de este Municipio, no se ha ejecutado ninguna obra que cause contribución por Valorización.

Por lo anterior, el predio mencionado se encuentra a Paz y Salvo por dicho concepto

Se expide en Arbeláez, el Quince (15) de octubre de dos mil veinticuatro (2024),

a solicitud escrita LORENA RORIGUEZ.

  
**Arq. FREDDER LOZANO RICARDO**  
Secretario de Planeación

DIGITÓ	NOMBRE	FIRMA	FECHA
REVISÓ	Aura Lopez		
APROBÓ	Arq. Fredder Lozano Ricardo		15/10/2024
Declaramos que revisando el documento se encontró ajustado a las normas y disposiciones legales y es presentado para la firma.			

[www.arbelaez-cundinamarca.gov.co](http://www.arbelaez-cundinamarca.gov.co) E-mail: [gobierno@arbelaez-cundinamarca.gov.co](mailto:gobierno@arbelaez-cundinamarca.gov.co)  
Calle 4º No. 6 – 15 \* Teléfono: 8686028 – 8686030 NIT. 800.093.386-8 Código Postal 252001  
CÓDIGO POSTAL 252001

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



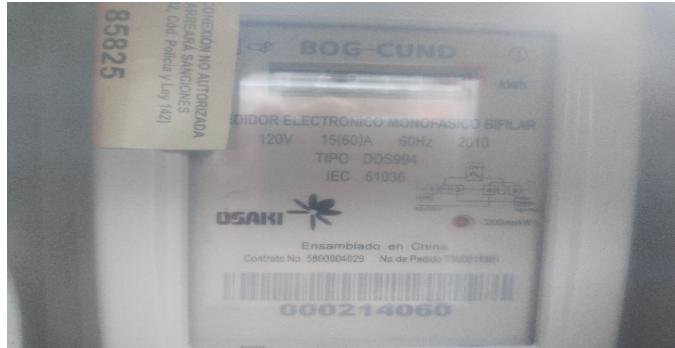
Vía frente al inmueble



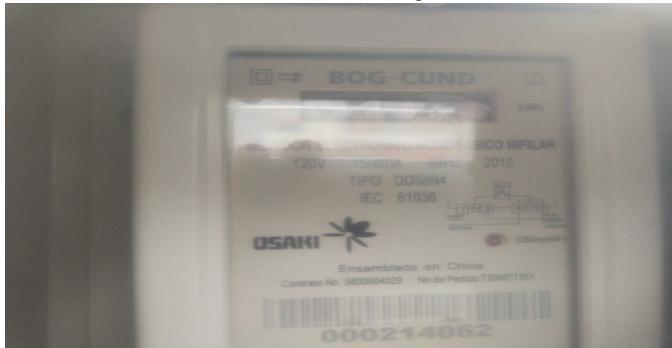
Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



## FOTOS: General

Terraza Inmueble



Detalle de acabados



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

Casa número Dos (2) BIFAMILIAR 6D. Con un área total ocupada de ochenta punto diecisiete metros cuadrados (80.17 M<sup>2</sup>) que serán desarrollados en dos pisos y acceso independiente por la Calle novena D (9<sup>a</sup> D) de la Urbanización "San Rafael", identificada con el número "CALLE 9D número 1A-47" y constará el primer piso de: Un salón múltiple, cocina, baño y una habitación, con patio de ropa y el segundo piso consta de dos alcobas, un baño, un balcón, escalera de acceso y hall. Se determina esta unidad por su área y linderos de acuerdo a los planos de propiedad horizontal. Los muros laterales son independientes de las construcciones colindantes a excepción del muro medianero entre las dos casas que es común por estar alzado sobre la cimentación común del Bifamiliar. - Primer piso: del punto 16 al punto 9, línea de uno punto ciento veinticinco metros (1.125 mts), línea que lo separa del porche de la casa uno de este mismo BIFAMILIAR 6D; del punto 9 al punto 10, línea recta con longitud de siete punto cuarenta y cinco metros (7.45 mts), muro común de lindero al medio que lo separa de la casa número uno de este mismo BIFAMILIAR 6D; del punto 10 al punto 5, línea lateral posterior de tres punto cincuenta metros (3.50 mts) que lo separa de la casa número uno de este mismo BIFAMILIAR 6D; del punto 5 al punto 11 línea recta posterior con longitud de cuatro punto cero metros (4.00 mts) que lo separa del Bifamiliar 5D; del punto 11 al punto 12, línea lateral posterior, de tres punto cincuenta metros (3.50 mts) que lo separa del Bifamiliar 5D de la misma manzana.

## 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 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 evaluador 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 sufren 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-3066609



PIN de Validación: a8590a5d



#### 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 avalador 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

#### 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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8590a5d

**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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8590a5d



#### 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



#### 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

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
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

*Titulos profesionales: Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico laboral por computadora 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-3066609 M.I.: 157-95227*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034**

Nro Matrícula: 157-95227

Pagina 1 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 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: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ARBELAEZ VEREDA: ARBELAEZ

FECHA APERTURA: 10-11-2003 RADICACIÓN: 2003-7584 CON: ESCRITURA DE: 07-11-2003

CODIGO CATASTRAL: 25053010000001210906900000020 COD CATASTRAL ANT: 25053010000001210906900000020

NUPRE: AZB0001OEEB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1737 de fecha 20-10-2003 en NOTARIA 2 de FUSAGASUGA CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D con area de 80.17M<sup>2</sup> con coeficiente de 50.00% (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

#### COEFFICIENTE : %

### **COMPLEMENTACION:**

PREDIO QUE FORMO PARTE INTEGRANTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION ADQUIRIDO ASI:-----CON FECHA 09-08-2001  
MEDIANTE ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-2001 DE LA NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA POR LA CUAL EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ EFECTUO  
RELOTEO CORRESPONDIENTE LA MATRICULA 90146.----- CON FECHA -09-08-2001 ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-  
2001 NOTARIA 2. DE FUSAGASUGA. SE EFECTUO LOTE. DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ.----CORRESPONDIENTE A ESTE PREDIO LA  
"MANZANA A" MATRICULA CON MATRICULA 157-90080-----ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI;-----CON FECHA -09-  
08-2001 ESCRITURA NO. 1348 DEL 30-07-2001 NOTARIA 2.DE FUSAGASUGA. SE EFECTUO DIVISION MATERIAL. DE: EL MUNICIPIO DE ARBELAEZ-  
MATRICULA 157-90074----- SE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MATRICULA INMOBILIARIA NO.157-28539:-----  
-----EL 14-03-1986 MEDIANTE ESCRITURA NO. 2680 DEL 30-12-1985 NOTARIA DE FUSAGASUGA. VENTA QUE HICIERA ORTIZ CALDERON VICTOR  
MANUEL AL MUNICIPIO DE ARBELAEZ.----- TAMBien ADQUIRIDO OTRA PARTE EN MAYOR EXTENSION ASI;----- MATRICULA 157-12216:-----  
-----VICTOR MANUEL ORTIZ CALDERON ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ORTIZ HERNANDEZ  
ARTURO ,SEGUN SENTENCIA DEL 10-02-1978 PROCEDENTE DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA Y QUE SE REGISTRO EL 08-02-  
1980 AL FOLIO 12216.-----ARTURO ORTIZ HERNANDEZ ADQUIRIO POR COMPRA QUE HICIERA A; ORTIZ O. RAFAEL SEGUN  
ESCRITURA NO. 910 DEL 25-10-1041 DE LA NOTARIA DE FUSAGASUGA . REGISTRADA EL 04-11-1941.-----

#### DIRECCION DE INMUEBLES

### Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 9D #1A-47 URB/SAN RAFAEL CASA NUMERO DOS (2) BIFAMILIAR 6D

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

157 - 90146

ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 07-11-2002 Radicación: 2002-157-6-7584

Doc: ESCRITURA 1723 DEL 20.10.2003 NOTARIA 2 DE ELUSACASCUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO; 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL / LIMITE DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034**

**Nro Matrícula: 157-95227**

Página 2 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 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

DOMINIO)

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

DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-01-2005 Radicación: 2005-157-6-268

Doc: ESCRITURA 2381 DEL 22-12-2004 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE

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

DE: MUNICIPIO DE ARBELAEZ

NIT# 8000933868

A: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-01-2005 Radicación: 2005-157-6-268

Doc: ESCRITURA 2381 DEL 22-12-2004 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529 X

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-04-2012 Radicación: 2012-157-6-4101

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 11-04-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MORALES ROZO ALBA INES

CC# 20391529





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501177939106878034**

**Nro Matrícula: 157-95227**

Página 4 TURNO: 2025-157-1-2320

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 07:37:14 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-157-1-2320      FECHA: 17-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA - SNR -

ALVARO RAMOS CUESTA  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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



## Tu transacción fue exitosa

Resumen detallado de tu transacción

Valor

**\$582.600,00**

30/Ene/2025 - 12:27 p. m. - IP 191.156.235.151

Hacia

**Portal Zona Pagos BBVA - AVALUO**

¿Desde dónde debitamos?

**Cuenta de Ahorros - 0330**

Nro. de transacción

**122730**

Pedido/Factura Nro.

**8665800865**

Recuerda que el costo de esta transacción es

\$0.

**\$0,00**



ARCHIVO: LRCAJA-3066609  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-3066609
	<b>Hash documento:</b>	edbdbff3ff
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-12 06:32:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: <b>JONATHAN ROA ROBAYO</b> Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 943162	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.112.21.56   2025-02-08 16:02:00	

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>

