



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069720742**

| <b>RESUMEN EJECUTIVO</b> |  | <b>ANTECEDENTES</b> |  |
|--------------------------|--|---------------------|--|
| CLIENTE                  | ROSALBA PINEDA RODRIGUEZ   | FECHA VISITA        | 26/03/2025   |
| NIT / C.C CLIENTE        | 1069720742   | FECHA INFORME       | 29/03/2025   |
| DIRECCIÓN                | CALLE 24 #4B-02 APTO 403 TORRE 11<br>CONJ.CERR.VILLA LILIANA (V.I.S) | DIRIGIDO A          | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| SECTOR                   | Urbano   | EDAD (AÑOS)         | 12 años  |
| BARRIO                   | La Marcella  | REMODELADO          |  |
| CIUDAD                   | Fusagasugá   | OCCUPANTE           | Desocupado   |
| 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                  | GOMEZ ALEMAN JHON JAIRO/GOMEZ ALEMAN CRISTIAN CAMILO |             |           |                  |
| NUM. ESCRITURA               | 702 Escritura De Propiedad                           | #NOTARIA    | 55        | FECHA 15/06/2017 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Bogotá D.C.  |             | DEPTO     | Cundinamarca     |
| CEDULA CATASTRAL             | 2529001000000361090190000267                         |             |           |                  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | No aporta  |             |           |                  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJ.CERR.VILLA LILIANA                              |             |           |                  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene   | MENSUALIDAD | \$155.000 | VRxM2            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.36%  |             |           |                  |

| M. INMOB.  | N°                |
|------------|-------------------|
| 157-124293 | Apto 403 torre 11 |

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: CALLE 24 #4B-02 APTO 403 TORRE 11  
CONJ.CERR.VILLA LILIANA.

Al inmueble se llega así: CALLE 24, CARRERA 4B.

Distribución del inmueble: sala-comedor, cocina, zona de ropa, tres alcobas y dos 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   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1       | Estar     | 0  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Semilnt | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropia      | 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 | TerrazaComunal | Si | JardínInfantil | No |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | Si |
| Porteria     | Si | Tanque         | Si | Cancha         | Si |
| ZonaVerde    | Si | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 163,875,017****VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,875,017****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 013, 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](mailto:avaluos@losrosales.com)**NOMBRES Y FIRMAS**


JONATHAN ROA ROBAYO

Perito Actuante

C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-03-27 19:07:00



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           | Apartamento  |
| Total unidades de vivienda | 280          |
| 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 29 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA PRIVADA CONSTRUIDA | M2  | 62.18 | AREA                  | M2    | 62         |
|                         |     |       | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 94.378.000 |

| ÁREAS MEDIDAS<br>EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS<br>VALORADAS         | UND | VALOR |
|----------------------------|-----|-------|----------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA<br>MEDIDA     | M2  | 60    | AREA PRIVADA<br>VALORIZADA | M2  | 62.18 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 24 #4B-02 APTO 403 TORRE 11 CONJ.CERR.VILLA LILIANA (V.I.S) | La Marcella | Fusagasugá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3233, fecha: 17/09/2013, Notaría: Segunda y ciudad: Fusagasugá.

## SECTOR

| <b>Uso predominante</b>   | Residencial                  |                          |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Demandas / interés</b> | Media                        |                          |
|                           | <b>Nivel de equipamiento</b> | <b>Distancias aprox.</b> |
| <b>Comercial</b>          | Bueno                        | 0-100                    |
| <b>Escolar</b>            | Bueno                        | 100-200                  |
| <b>Asistencial</b>        | Bueno                        | 0-100                    |
| <b>Estacionamientos</b>   | Bueno                        | 0-100                    |
| <b>Áreas verdes</b>       | Bueno                        | 0-100                    |
| <b>Zonas recreativas</b>  | Bueno                        | 0-100                    |

|                           | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Andenes</b>            | SI               | Bueno              |
| <b>Sardineles</b>         | SI               | Bueno              |
| <b>Vías Pavimentadas</b>  | SI               | Bueno              |
| <b>Transporte Público</b> | Bueno            |                    |

|                          | Sector | Predio |
|--------------------------|--------|--------|
| <b>Acueducto</b>         | SI     | SI     |
| <b>Alcantarillado</b>    | SI     | SI     |
| <b>Energía Eléctrica</b> | SI     | SI     |

## **Amoblamiento Urbano**

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## **Impacto Ambiental**

**Aire:** SI      **Basura:** SI      **Ruido:** SI      **Cond.seguridad:** SI      **Aguas servidas:** SI

## **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Estado de construcción</b>   | Usada                          |
| <b>Tipo</b>                     | VIS vivienda de interes Social |
| <b>Avance(En construcción)</b>  | 100                            |
| <b>Estado de conservación</b>   | Bueno                          |
| <b>Nº de Pisos</b>              | 5                              |
| <b>Nº de Sótanos</b>            | 0                              |
| <b>Vida Útil</b>                | 100 años                       |
| <b>Vida Remanente</b>           | 88                             |
| <b>Estructura</b>               | Industrializado                |
| <b>Material de Construcción</b> | concreto reforzado             |
| <b>Fecha de Remodelación</b>    |                                |
| <b>Daños previos</b>            | NO                             |
| <b>Ubicación</b>                | Apartamento Interior           |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | SI  |
| Cubierta                | teja de fibrocemento                        |
| Fachada                 | ladrillo a la vista                         |
| Ancho Fachada           | Mayor 9 metros                              |
| Irregularidad Planta    | Si  |
| Irregularidad Altura    | No  |
| Tipología Vivienda      | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción     | 2013  |

**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

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  | Apto 403, Torre 11   | 62.18 | M2     | \$2,635,494.00 | 100.00%     | \$163,875,016.92     |
| <b>TOTALES</b>                                      |  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$163,875,017</b> |
| Valor en letras                                     | Ciento sesenta y tres millones ochocientos setenta y cinco mil diecisiete Pesos Colombianos  |       |        |                |             |                      |
|   | <b>TOTAL COMERCIAL</b>   |       |        |                |             |                      |
|   | <b>OFERTA Y DEMANDA</b>  |       |        |                |             |                      |
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |       |        |                |             |                      |
| <b>Perspectivas de valoración:</b>                  | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |       |        |                |             |                      |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>             | 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. |       |        |                |             |                      |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | Conjuntos con apartamentos similares al bien objeto de avalúo, así como conjuntos de casas.  |       |        |                |             |                      |

**SALVEADES**

**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 013, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** La copropiedad cuenta con garajes comunales, de acuerdo a información verbal entregada en visita.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3233, Fecha escritura: 17/09/2013, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Fusagasugá, Administración: \$155.000, Total unidades: 280, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento, en general, se observan en buen estado de conservación. Pisos de cerámica, paredes pintadas, techo pintado, puertas de madera y ventanería de aluminio. En la sala se observa que el piso está levantado, y en todo el apartamento se nota que presenta desniveles y una instalación deficiente.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados. Se evidencia en visita que el piso del apartamento se encontró en regular estado, por tal motivo se afecta el mercado en acabados en un 10%.

**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                   | Cjto Villa Liliana | 3                            | \$185,000,000 | 0.95 | \$175,750,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,826,471.53 | 3132925882 |
| 2                   | Cjto Villa Liliana | 1                            | \$195,000,000 | 0.95 | \$185,250,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,979,253.78 | 3017763029 |
| 3                   | Cjto Villa Liliana | 4                            | \$195,000,000 | 0.95 | \$185,250,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,979,253.78 | 3108834086 |
| <b>Del inmueble</b> |                    | TR<br>11,<br>APT<br>O<br>403 |               |      |                | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD       | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 15         | 62.18           | 62.18        | 0.90            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.9                 | \$2,543,824.38 |
| 2 | 15         | 62.18           | 62.18        | 0.90            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.9                 | \$2,681,328.40 |
| 3 | 15         | 62.18           | 62.18        | 0.90            | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 0.9                 | \$2,681,328.40 |
|   | 12<br>años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | PROMEDIO         | \$2,635,493.73      |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | DESV. STANDAR    | \$79,387.98         |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               | COEF. VARIACION  | 3.01%               |                |

|              |                |                  |              |                  |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b> | \$2,714,881.71   | <b>TOTAL</b> | \$168,811,344.70 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b> | \$2,556,105.74   | <b>TOTAL</b> | \$158,938,655.14 |
| VALOR TOTAL  |                | \$163,875,016.92 |              |                  |

## Observaciones:

En la sala del apartamento objeto de avalúo se observa que el piso está levantado, y en todo el apartamento se nota que presenta desniveles y una instalación deficiente. Por ello, se realiza un ajuste del 10 % en acabados, ya que los apartamentos tomados como referencia en el mercado cuentan con mejores acabados y estos se encuentran bien instalados.

## Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10100018>2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/191795712>3.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-fusagasugá-magnífico-apartamento-3-habitaciones-2-baños-1-garajes/13694-M4270674?canary=true>

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

CALLE 24 #4B-02 APTO 403 TORRE 11 CONJ.CERR.VILLA  
LILIANA (V.I.S) | La Marcella | Fusagasugá | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

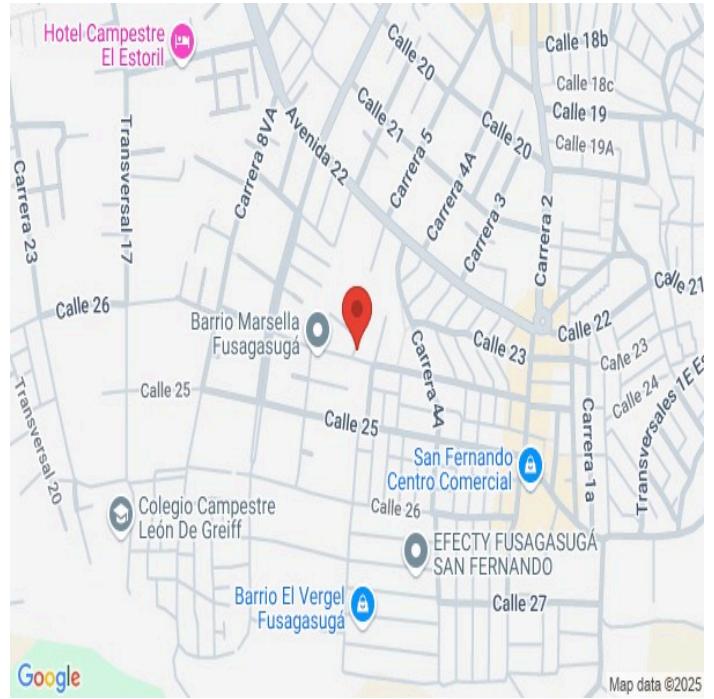
**Latitud:** 4.326266

**Longitud:-74.366594**

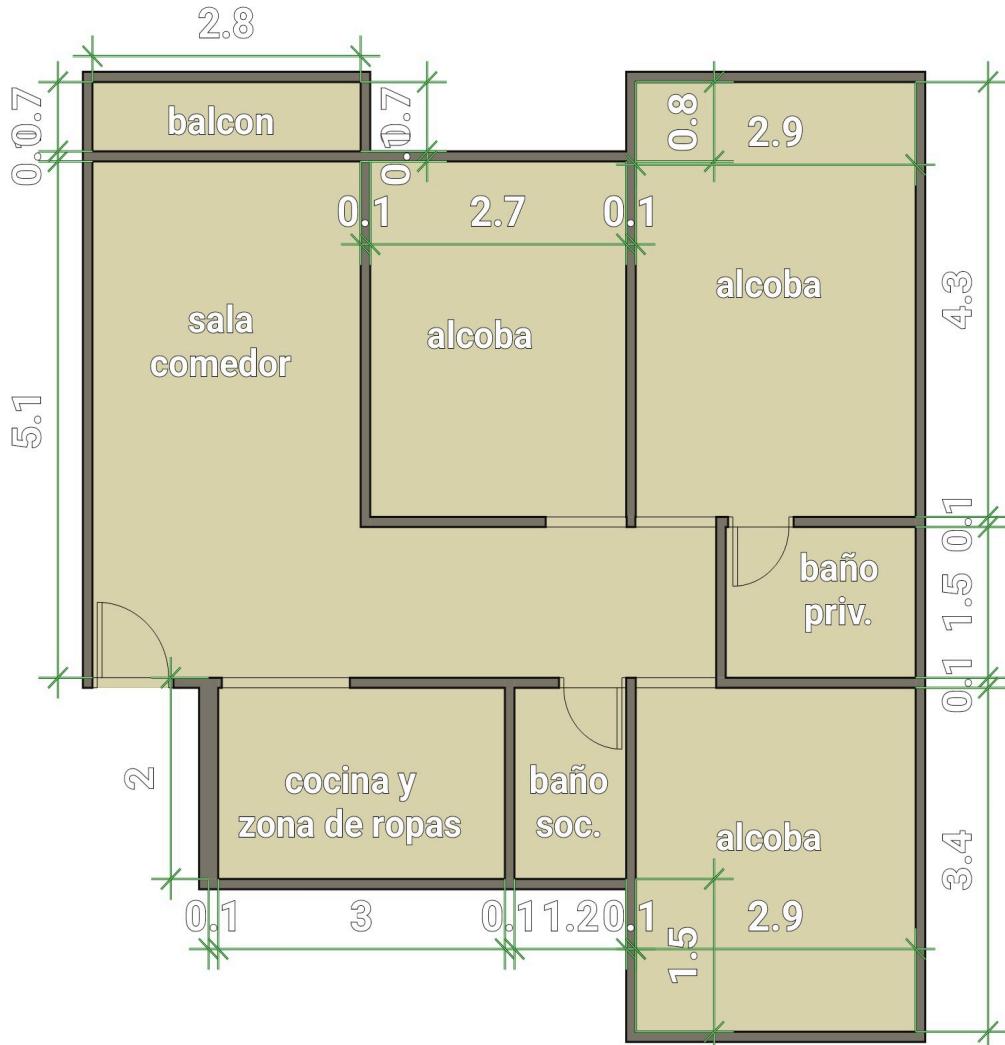
## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 19' 34.5576''

**Longitud:**74° 21' 59.7384''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General



## FOTOS General



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2503175238110606516

Nro Matrícula: 157-124293

Página 1 TURNO: 2025-157-1-17543

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 10:16:51 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA

FECHA APERTURA: 28-10-2013 RADICACIÓN: 2013-11146 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2013

CODIGO CATASTRAL: 25290010000003610901900000267 COD CATASTRAL ANT: 2529001000000361901900000267

NUPRE: BAF0002JPCA

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 403 TORRE 11 CONJ.CERR.VILLA LILIANA (V.I.S) CON AREA DE 62.18M2 CON COEFICIENTE DE 0.36% CUYOS LINDEROS Y DEMAS

ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3233 DE FECHA 17-09-2013 EN NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## Areas o Documentos

veinticuatro (24) del municipio.

**POR EL OCCIDENTE:** En linea quebrada y medidas sucesivas de veintiuno punto diecinueve (21.19 m) y ochenta y seis punto veinte metros (86.20 m) con la Urbanización Santa Clara del mismo barrio y encierra.

#### LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS

**TRES (403) TORRE ONCE (11):** Ubicado en el costado noroccidental del cuarto (4º) piso de la Torre once (11) del Conjunto Cerrado, y consta de: sala, comedor, cocina, ropas, tres (3) alcobas, dos (2) baños y balcón.

Cuenta con un área privada construida de sesenta y dos punto dieciocho metros cuadrados (62.18 m<sup>2</sup>) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

Del punto uno (1) hasta el punto dos (2) en linea quebrada y longitudes sucesivas de dos punto ochenta y ocho metros (2.88 m), tres punto cuarenta y tres metros (3.43 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), dos punto veintitrés metros (2.23 m), uno punto veinticuatro metros (1.24 m), uno punto noventa y dos metros (1.92 m), cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 m), cero punto treinta y un metros (0.31 m), dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), uno punto setenta y tres metros (1.73 m), dos punto quince metros (2.15 m), tres punto cero ocho metros (3.08 m), dos punto veintitrés metros (2.23 m), cero punto cero

## 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 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 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-1069720742**



PIN de Validación: abea1a52



**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

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



PIN de Validación: abea1a52



<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: abea1a52



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### 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



PIN de Validación: abea1a52



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño e 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: 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: abaa0a58



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

abaa0a58

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503175238110606516**

**Nro Matrícula: 157-124293**

Página 1 TURNO: 2025-157-1-17543

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 10:16:51 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA

FECHA APERTURA: 28-10-2013 RADICACIÓN: 2013-11146 CON: ESCRITURA DE: 26-09-2013

CODIGO CATASTRAL: 252900100000003610901900000267 COD CATASTRAL ANT: 25290010000000361901900000267

NUPRE: BAF0002JPCA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 403 TORRE 11 CONJ.CERR.VILLA LILIANA (V.I.S) CON AREA DE 62.18M2 CON COEFICIENTE DE 0.36% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3233 DE FECHA 17-09-2013 EN NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION TRADICION; MATRICULA INMOBILIARIA MAYOR EXTENSION # 157-124071.-----  
COOPERATIVA MULTIACTIVADE LOS TRABAJADORES DE LOA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO CAPITAL- COOTRADECUN, POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN ESCRITURA 3233 DEL 17-09-2013 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 26-09-2013.----- TAMBIEÑ ADQUIRIDO ASI:MATRICULA INMOBILIARIA # 157-117305. -----COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO CAPITAL, ACLARACION ESCRITURA 975 /2012 EN CUANTO QUE EL ACTO ES DIVISION MATERIAL, CESION DE VIAS Y CONDICION RESOLUTORIA, SEGUN ESCRITURA 2081 DE 05-06-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 13-06-2012.-----  
----- COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO CAPITAL - COOTRADECUN, POR DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 975 DEL 22-03-2012 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 13-06-2012.-----  
----- TAMBIEÑ ADQUIRIDO ASI: MATRICULA INMOBILIARIA #157-115821:COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO CAPITAL COOTRADECUM POR ENGLOBE SEGUN ESCRITURA 4689 DE 12-12-2011 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA; REGISTRADA EL 16-12-2011.-----TAMBIEÑ ADQUIRIDO ASI; MATRICULA INMOBILIARIA #157-23622, 157-29796, Y 157-59467.-----  
-----COOPERATIVA MULTIACTIVA DE TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y DISTRITO CAPITAL COOTRADECUN ADQUIERE POR COMPROVENTA DE: BANCO DE BOGOTA SAS, SEGUN ESCRITURA NO. 9885 DEL 26-10-2010 NOTARIA 38 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11-11-2010.-----BANCO DE BOGOTA ADQUIERE POR COMPROVENTA DE: FIDUCOLOMBIA SA HOY FIDUCIARIA COLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, SEGUN ESCRITURA NO. 12886 DEL 30-11-2009 NOTARIA 38 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-12-2009.-----FIDUCOLOMBIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMUEBLES MEGABANCO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCATIL IRREVOCABLE DE: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO SA, SEGUN ESCRITURA NO. 2708 DEL 16-11-2004 NOTARIA 43 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-12-2004.-----BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO SAS MEGABANCO SA POR CESION DE CONTRATO -TRANSFERENCIA EN EJECICION DEL CONTRATO DE CESION PARCIAL DE ACTIVOS, PASIVOS, CONTRATOS Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO DE: CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO, SEGUN ESCRITURA NO. 1420 DEL 24-06-2004 NOTARIA 43 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-06-2004.-----CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO POR FUSION JUNTO CON OTROS INMUEBLES DE: COOPERATIVA UNION POPULAR DE CREDITO "CUPOCREDITO", SEGUN ESCRITURA NO. 1420 DEL 24-06-2004 NOTARIA 43 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-06-2004.-----CONSTRUCTORA CUPOCREDITO SOCIEDAD ANONIMA Y COOPERATIVA UNION POPULAR DE CREDITO LTDA "CUPOCREDITO" POR RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO, SEGUN ESCRITURA NO. 1270 DEL 30-10-1998 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-1998.-----  
-----CONSTRUCTORA CUPOCREDITO SOCIEDAD ANONIMA ADQUIERE POR COMPROVENTA DE: COOPERATIVA UNION POPULAR DE CREDITO LTDA, SEGUN ESCRITURA NO. 3046 DEL 29-12-1997 NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 19-02-1998.-----  
-----COOPERATIVA UNION POPULAR DE CREDITO "CUPOCREDITO" ADQUIERE POR COMPROVENTA DE: TORO Y MORENO CIA S. EN C.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503175238110606516**

**Nro Matrícula: 157-124293**

Página 2 TURNO: 2025-157-1-17543

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 10:16:51 AM

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

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

T & M. S. EN C., SEGUN ESCRITURA NO. 8985 DEL 22-12-1994 NOTARIA 6 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-01-1995.

-----TORO & MORENO CIA. S. EN C. ADQUIERE POR COMPROVVENTA DE: CAICEDO JAIME ENRIQUE, SEGUN ESCRITURA NO. 1076 DEL 08-04-1994 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 18-04-1994.-----CAICEDO JAIME ENRIQUE ADQUIERE POR

PERMUTA DE: LOPEZ MEDINA JESUS EDUARDO, SEGUN ESCRITURA NO.1564 DEL 23-06-1989 NOTARIA DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 05-07-1989.-----MATRICULA INMOBILIARIA # 29796.-----TORO Y MORENO CIA S EN C ADQUIERE POR COMPROVVENTA DE:

CAICEDO JAIME ENRIQUE, SEGUN ESCRITURA 1074 DEL 08-04-1994 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, REGISTRADA EL 18-04-1994.-----

-----MATRICULA INMOBILIARIA # 157-59467.-----FIDUCOLOMBIA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO INMUEBLES MEGABANCO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO S.A. "MEGABANCO S.A.", SEGUN ESCRITURA NO. 226 DEL 10-02-2005 NOTARIA 43 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-02-2005.-----BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO SA POR ACLARACION ESCRITURAS 3046/97 1270/98 Y 1420/2004 ANOTS. 2, 3, 4, Y 5. EN EL SENTIDO DE PRECISAR QUE ESTAS INSCRIPCIONES CORRESPONDEN A ES FOLIO 157-59467 Y NO AL FOLIO MATRIZ 157-39155, COMO EQUIVOCADAMENTE SE HABIAN REALIZADO. DE: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL "MEGABANCO S.A.", SEGUN ESCRITURA NO. 7 DEL 05-01-2005 NOTARIA 43 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 07-01-2005.-----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 24 #4B-02 APTO 403 TORRE 11 CONJ.CERR.VILLA LILIANA (V.I.S)

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 124071

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2012 Radicación: 2012-157-6-15065

Doc: ESCRITURA 2953 DEL 21-12-2012 NOTARIA 28 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO -COOTRADECUN-

X NIT.860402925-3

**A: CONFIAR COOPERATIVA FINANCIERA**

**NIT# 8909813951**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-09-2013 Radicación: 2013-157-6-11146

Doc: ESCRITURA 3233 DEL 17-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DE CUNDINAMARCA Y EL DISTRITO CAPITAL- COOTRADECUN-





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503175238110606516**

**Nro Matrícula: 157-124293**

Página 4 TURNO: 2025-157-1-17543

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 10:16:51 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 7640 DEL 06-11-2014 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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: CARRILLO VESGA ANGIE ANDREA

CC# 1069715179

DE: PABON RUIZ LUIS FABIAN

CC# 1090382181

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-11-2014 Radicación: 2014-157-6-12691**

Doc: ESCRITURA 7640 DEL 06-11-2014 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

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: CARRILLO VESGA ANGIE ANDREA

CC# 1069715179

DE: PABON RUIZ LUIS FABIAN

CC# 1090382181

A: ALEMAN LOPEZ RUTH STELLA

CC# 20956283 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-11-2014 Radicación: 2014-157-6-12691**

Doc: ESCRITURA 7640 DEL 06-11-2014 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALEMAN LOPEZ RUTH STELLA

CC# 20956283 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-157-6-12598**

Doc: ESCRITURA 17254 DEL 16-09-2016 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALEMAN LOPEZ RUTH STELLA

CC# 20956283

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-03-2017 Radicación: 2017-157-6-2970**

Doc: ESCRITURA 3598 DEL 24-02-2017 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

**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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503175238110606516**

**Nro Matrícula: 157-124293**

Página 6 TURNO: 2025-157-1-17543

Impreso el 17 de Marzo de 2025 a las 10:16:51 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-157-1-17543      FECHA: 17-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA C.R.P.

**CARLOS JULIO GUERRERO CORTES**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

**TU PAGO FUE EXITOSO**

Estado de tu transacción: **Aprobada**

**ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS**

Concepto: **Avaluo de vivienda 14**

Nombre del pagador: **Rosalba pineda  
rodriguez**

Identificación: **1069720742**

Valor cancelado: **472,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **NEQUI**

Transacción CUS: **1359855896**

Cód. del pedido: **993**

Id pago: **2947**

Ticket: **8721200993**

Fecha de pago: **25/03/2025 01:34:50.0**



ARCHIVO: LRCAJA-1069720742

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-1069720742   |
|  | <b>Hash documento:</b> | 2644a73909          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-03-29 08:12:54 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|  |  |
|--|--|
| Perito actuante:  JONATHAN ROA ROBAYO<br>Documento: 1018458776<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 130949  |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 190.67.247.247   2025-03-27 19:07:00 |  |

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>

