



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069719315-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES CAMILO ROMERO SANABRIA
NIT / C.C CLIENTE	1069719315
DIRECCIÓN	CARRERA 3 ESTE #1B-01 APTO 403F BLOQUE F CONJ.RESIDENCIAL EL REMANSO
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	Cedritos
DEPARTAMENTO	Fusagasugá
PROPOSITO	Cundinamarca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JONATHAN ROA ROBAYO 1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/06/2025
FECHA INFORME	16/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BULLA LEON MARGOTH SUSANA	CASTAO ALDANA DAVID ALBERTO		
NUM. ESCRITURA	1241 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA 22/04/2009
CIUDAD ESCRITURA	Fusagasugá		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	BAF0001WXPD			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 3654 del 04-12-2008 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJ.RESIDENCIAL EL REMANSO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	164000	VRxM2 2889.36
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.97%			

M. INMOB.	N°
157-105886	Apartamento 403F

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en el conjunto residencial El Remanso, con dirección Carrera 3 Este #1B-01, en el barrio Cedritos del municipio de Fusagasugá. El apartamento cuenta con un altillo de 13 m². La distribución del inmueble incluye: sala-comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y un altillo.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 153,332,372

VALOR ASEGURABLE \$ COP 153,332,372

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, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 4

NOMBRES Y FIRMAS



JONATHAN ROA ROBAYO

Perito Actuante

C.C: 1018458776 RAA: AVAL-1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-06-15 21:34:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. DE 29 DE 2001

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA TOTAL	M2		56.76	AREA	M2		57

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		56	AREA PRIVADA VALORADA	M2		56.76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 3 ESTE #1B-01 APTO 403F BLOQUE F CONJ.RESIDENCIAL EL REMANSO | Cedritos | Fusagasugá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3654, fecha: 04/12/2008, Notaría: 2 y ciudad: Fusagasugá.

SECTOR

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
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	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2008

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 403F	56.76	M2	\$2,701,416.00	100.00%	\$153,332,372.16
TOTALES					100%	\$153,332,372
Valor en letras	Ciento cincuenta y tres millones trescientos treinta y dos mil trescientos setenta y dos Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL				\$153,332,372	
	OFERTA Y DEMANDA					

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.

Conjuntos de apartamentos y casas nph

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 4**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.**Entorno:** El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.**Propiedad horizontal:** Escritura: 3654, Fecha escritura: 04/12/2008, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Fusagasugá, Administración: \$164.000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: 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, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Los acabados del apartamento, en general, se observan en buen estado de conservación. Cuenta con pisos en laminado, paredes y techo pintados, puertas en madera y ventanería metálica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):****MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	Fusagasugá	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,766,304.35	3158433928
2	Fusagasugá	4	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$	\$2,660,000.00	3053137739
3	Fusagasugá	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,677,942.21	3102493972
Del inmueble		403f	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,766,304.35
2	10	55	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,660,000.00
3	18	60	56.76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,677,942.21
	17 años									
									PROMEDIO	\$2,701,415.52
									DESV. STANDAR	\$56,906.95
									COEF. VARIACION	2.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,758,322.47	TOTAL	\$156,562,383.38
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,644,508.57	TOTAL	\$150,102,306.45
VALOR TOTAL	\$153,332,372.16			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1585209861-apartamento-en-fusaga...-JM#position=2&search_layout=map&type=item&tracking_id=27f12368-654b-4633-a6b5-aca0ccb7d8942.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-fusagasuga-sanfernando-recibo-caja-honor-3-habitaciones-1-banos/13694-M4120607>3.-<https://www.lincarajz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-fusagasuga/191650723>

DIRECCIÓN:

CARRERA 3 ESTE #1B-01 APTO 403F BLOQUE F
CONJ. RESIDENCIAL EL REMANSO | Cedritos | Fusagasugá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

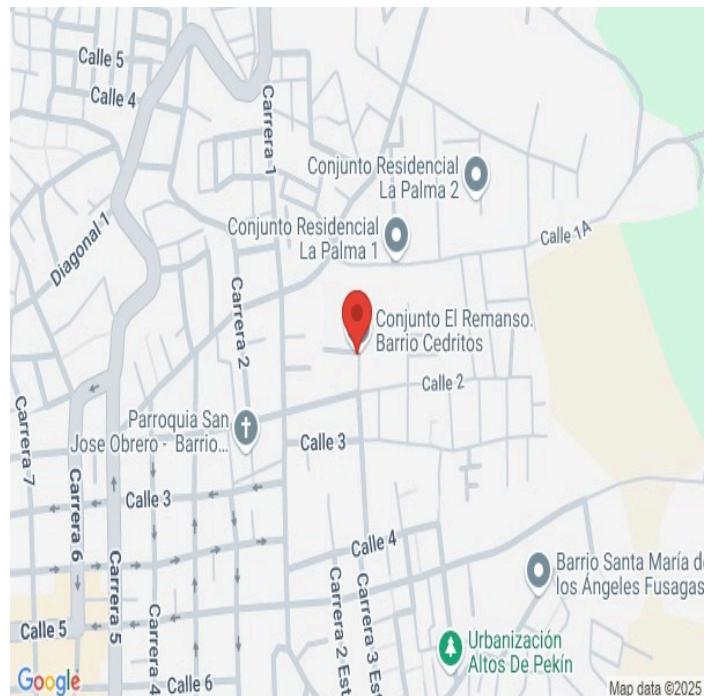
Latitud: 4.348272

Longitud:-74.356375

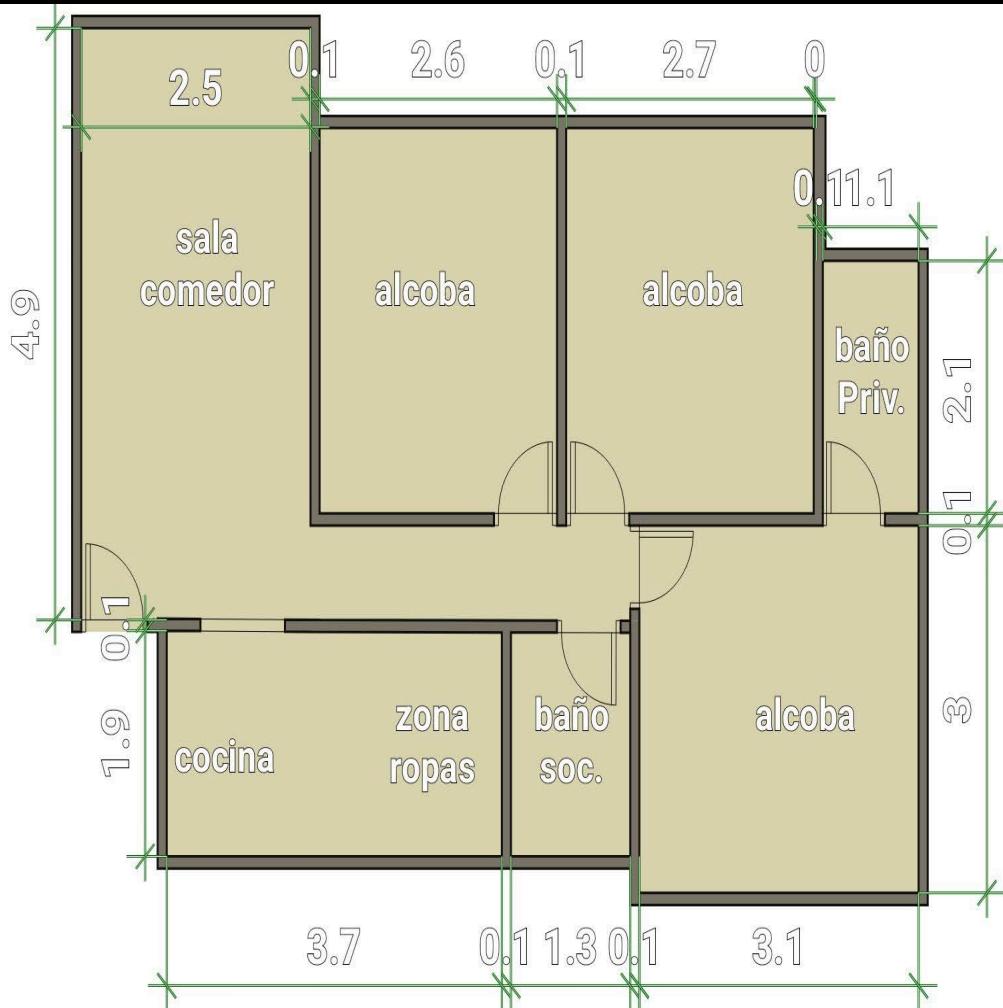
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 20' 53.7786''

Longitud:74° 21' 22.9494"'



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest hab. 2



Habitación 3



FOTOS: General

Closet hab. 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Entrada a la torre



Altillo apto



Fachada torre



Fachada torre



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069719315-2



PNI de Melhorias: reflexões



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



卷之三十一

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT-900870027-6

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 avaluo AVA-AI-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 2 Inmuebles Rurales
Alcance
<ul style="list-style-type: none">• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistema de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión si plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
Fecha de inscripción 10 Mar 2020

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección
Alcance
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.
Fecha de inscripción 10 Mar 2020
Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



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



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 arqueológica.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

- Semevientes, animales y muebles para la vida privada o para especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

JUAN JAVIER ROA ROBAYO
CUNDINAMARCA
Dirección: C.P. 110-100 P-20 ESTE TORRE 9 APTO 102
Teléfono: 3059136403
Correo Electrónico: jonathanroa@robayo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros que certifiquen competencias:
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 QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a64c09ff



PIN de Validación: a64c05ff



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiséis (26) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1069719315-2 M.I.: 157-105886



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

Certificado generado con el Pin No: 240510838594273258

Nro Matrícula: 157-105886

Pagina 1 TURNO: 2024-30861

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 02:43:54 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: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA

FECHA APERTURA: 02-01-2009 RADICACIÓN: 2008-12757 CON: ESCRITURA DE: 05-12-2008

CODIGO CATASTRAL: BAF0001WXPCOD CATASTRAL ANT: 25290010000000183906900000372

NIJPRE-

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3654 de fecha 04-12-2008 en NOTARIA 2 de FUSAGASUGA APTO 403F BLOQUE F CONJ.RESIDENCIAL EL REMANSO con area de 56.76M2 con coeficiente de 0.97% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION NUMERO 105764.----1).-05-12-08 ESCRITURA 3654 DEL 04-12-08 DE LA NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA, CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: OLIVARES LIS LUIS EDUARDO.----2).--05-12-08 ESCRITURA 3654 DEL 04-12-08 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA, DIVISION MATERIAL A: OLIVARES LIS LUIS EDUARDO.----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA MAYOR EXTENSION NUMERO 157-97614.-----1).- 23-02-2007 ESCRITURA 241 DEL 07-02-2007 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA COMPROVVENTA DE: RAMOS NAVARRETE EDGAR ARTURO A: OLIVARES LIS LUIS EDUARDO.----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA MAYOR EXTENSION 157-90707.-1).- 27-12-2002 ESCRITURA 5141 DEL 18-12-2001 NOTARIA 19 DE BOGOTA, DIVISION MATERIAL DE: RAMOS VANARRETE EDGAR ARTURO, RAMOS NAVARRETE ROSALBA, RAMOS DE ZAMBRANO AURA SOFIA, RAMOS NAVARRETE ALVARO ANTONIO.---TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA 157-3162.-----1).- 27-12-2001 ESCRITURA 4588 DEL 19-11-2001 NOTARIA 19 DE BOGOTA, ADJUDICACION EN SUCESION DE: RAMOS ROSA MARIA A: RAMOS NAVARRETE ALVARO ANTONIO, RAMOS DE ZAMBRANO AURA SOFIA, RAMOS NAVARRETE ROSALBA Y RAMOS NAVARRETE EDGAR ARTURO.-----2).- 16-07-2001 ESCRITURA 1506 DEL 25-04-2001 NOTARIA 19 DE BOGOTA, COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES. SUC. DE: ROSA MARIA NAVARRETE FORERO, RAMOS NAVARRETE JOSE VICENTE Y RAMOS NAVARRETE EDGAR ARTURO A: RAMOS NAVARRETE ALVARO ANTONIO, RAMOS DE ZAMBRANO AURA SOFIA, RAMOS NAVARRETE ROSALBA.----3):--25-07-1977 ESCRITURA 1988 DEL 13-07-1977 NOTARIA DE FUSAGASUGA COMPROVVENTA DE: GONZALEZ DE BROKATE ANA MARIA A: RAMOS CHAVEZ ALVARO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 3 ESTE #1B-01 APTO 403E BLOQUE E CONJUNTO RESIDENCIAL EL REMANSO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 105763

ANOTACION_Nro_261_Fecha_25-12-2008_Página_1_2008-10753

VALOR ACTO: \$

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240510838594273258

Nro Matrícula: 157-105886

Página 3 TURNO: 2024-30861

Impreso el 10 de Mayo de 2024 a las 02:43:54 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA OFP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-170 Fecha: 08-04-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 19-02-2022

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR EL G.C. DE FUSAGASUGA, RES. 0875 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-30861

FECHA: 10-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SANDRA ELENA PORTACIO MORENO

REGISTRADORA SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Zona Pagos | Los Rosales Construcción | zonapagos.com/ciclopago/Final | go=E4F37FC223AAC23E9C3F56F69766F96C90757D7084EFF591DB08903615981531CEAC5C536F61FCC905E4040BD8EA4B7/?ticketID=36668011

Selección el medio de pago Verifica y completa los datos Confirma tu pago

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:	elaboracion del avaluo
Nombre del pagador:	ANDRES CAMILO ROMERO SANABRIA
Identificación:	1069719315
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	NEQUI
Transacción CUS:	1552071078
Cód. del pedido:	1174
Id pago:	3275
Ticket:	3666801174
Fecha de pago:	13/06/2025 04:05:14.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al 3108535560





ARCHIVO: LRCAJA-1069719315

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1069719315
	Hash documento:	8c35391d2b
	Fecha creación:	2025-06-16 06:09:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 611919	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 161.10.193.234 2025-06-15 21:34:00	

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>

