



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 Estrato 2
BARRIO	Cedritos
CIUDAD	Fusagasugá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BULLA LEON MARGOTH SUSANA CASTAO ALDANA DAVID ALBERTO				
NUM.	1241 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	22/04/2009
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Fusagasugá	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	BAF0001WXP				
CATASTRAL					
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 altílo de 13 m². La distribución del inmueble incluye: sala-comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y un altílo. **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	Alc.Serv.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
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	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: Cl 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

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

96

No tiene No.

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

AREA TOTAL PRIVADA

UND

M2

VALOR

56.76

ÁREAS CATASTRAL

AREA AVALUO CATASTRAL 2025

UND

M2 PESOS

VALOR

57 114.190.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

AREA PRIVADA MEDIDA

UND

M2

VALOR

56

ÁREAS VALORADAS

AREA PRIVADA VALORADA

UND

M2

VALOR

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

0-100

Escolar

Bueno

0-100

Asistencial

Bueno

300-400

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

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:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

VIS vivienda de interes Social

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

4

N° 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

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

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

2 / 17

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):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 ropas: 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 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	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 TAMANO	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-1585208861-apartamento-en-fusa-?lmsposition=2&search_layout=map&type=item&tracking_id=271d2368-554b-4633-a6b5-aca0cbb74894

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-fusagasuga-sanfermando-recibo-caja-honor-3-habitaciones-1-habitac13894-M4120607>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-centro-fusagasuga/191650723>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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

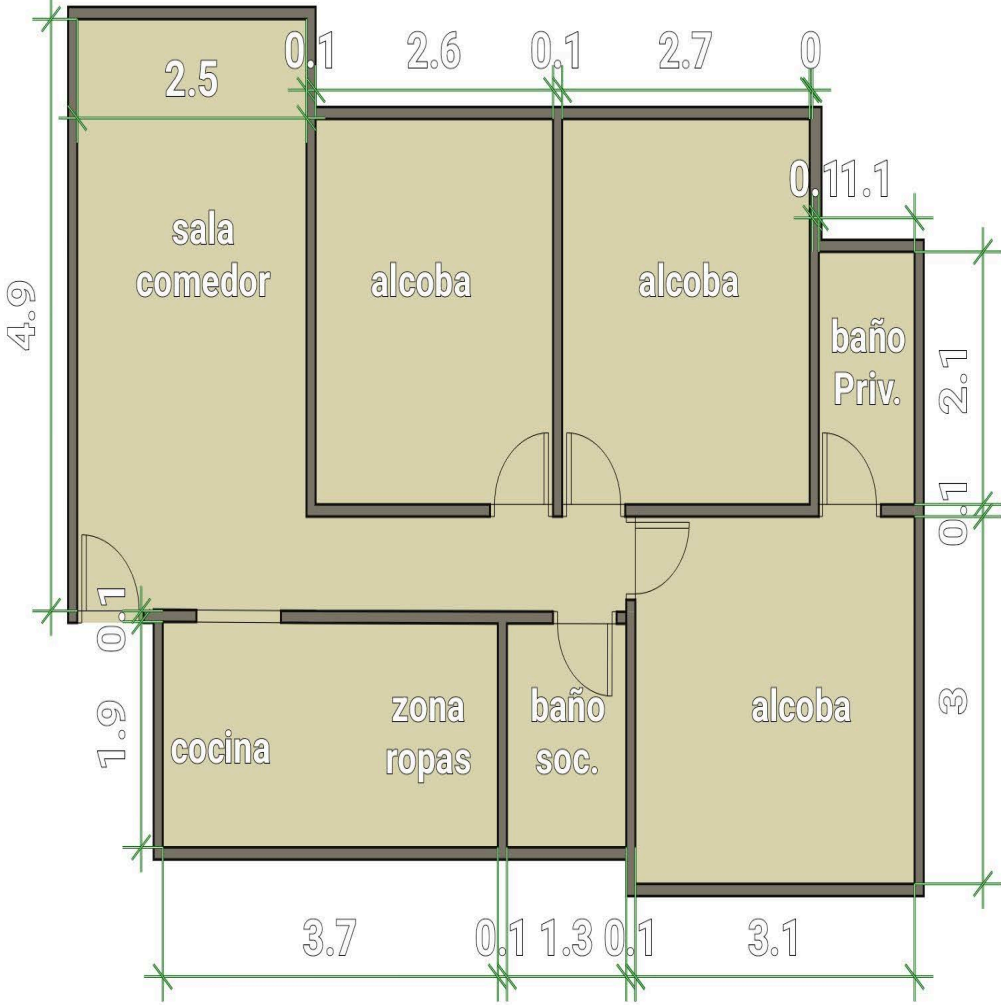
COORDENADAS (DMS)

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 Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas

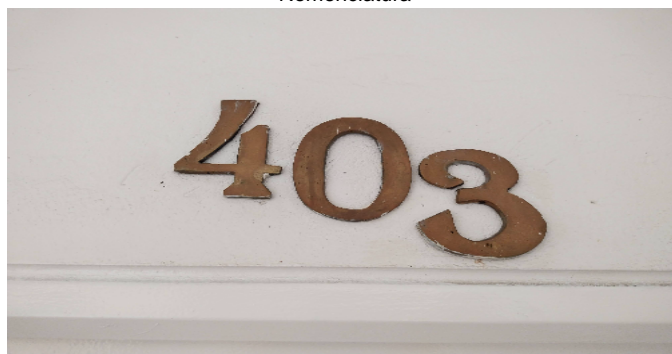


Fachada del Inmueble



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



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



FOTOS: General

Closet hab. 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Entrada a la torre



Altílo 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069719315-2



PIN de Validación: a64c09f



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26406 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bosques, loteo total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles de valor en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a64c09ff



<https://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:

Ubicación: CUNDINAMARCA
Dirección: C.A. LA ESTRELLA 10 ESTE TORRE 9 APTO 102
Teléfono: 3059138405
Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros:

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. 1018456776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a64c09ff



PIN de Validación: a64c09ff



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

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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: BAF0001WXPDCOD CATASTRAL ANT: 25290010000000183906900000372

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **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 COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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 COMPRAVENTA 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 NAVARRETE 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, COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA DE: GONZALEZ DE BROKATE ANA MARIA A: RAMOS CHAVEZ ALVARO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 3 ESTE #1B-01 APTO 403F BLOQUE F CONJ.RESIDENCIAL EL REMANSO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 105763

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-12-2008 Radicación: 2008-12757

Doc: ESCRITURA 3654 del 04-12-2008 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

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



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 2 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

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

DE: OLIVARES LIS LUIS EDUARDO

CC# 17311463 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-04-2009 Radicación: 2009-4590

Doc: ESCRITURA 1241 del 22-04-2009 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR-COLSUBSIDIO-

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

DE: OLIVARES LIS LUIS EDUARDO

CC# 17311463

A: BULLA LEON MARGOTH SUSANA

CC# 52787780 X

A: CASTAÑO ALDANA DAVID ALBERTO

CC# 82394833 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2009 Radicación: 2009-4590

Doc: ESCRITURA 1241 del 22-04-2009 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: BULLA LEON MARGOTH SUSANA

CC# 52787780 X

DE: CASTAÑO ALDANA DAVID ALBERTO

CC# 82394833 X

A: FAVOR SUYO,DE SU MENOR HIJA ANA SOFIA CASTAÑO BULLA, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-04-2009 Radicación: 2009-4590

Doc: ESCRITURA 1241 del 22-04-2009 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA Y DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA

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

DE: BULLA LEON MARGOTH SUSANA

CC# 52787780 X

DE: CASTAÑO ALDANA DAVID ALBERTO

CC# 82394833 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.

NIT.#860003020-1

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-2024 Radicación: 2024-279

Doc: ESCRITURA 2681 del 11-12-2023 NOTARIA SEGUNDA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA (CON AUTORIZACION DEL DEUDOR HIPOTECARIO)

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

DE: BULLA LEON MARGOTH SUSANA

CC# 52787780

DE: CASTAÑO ALDANA DAVID ALBERTO

CC# 82394833



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 3 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-170

Fecha: 08-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS 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

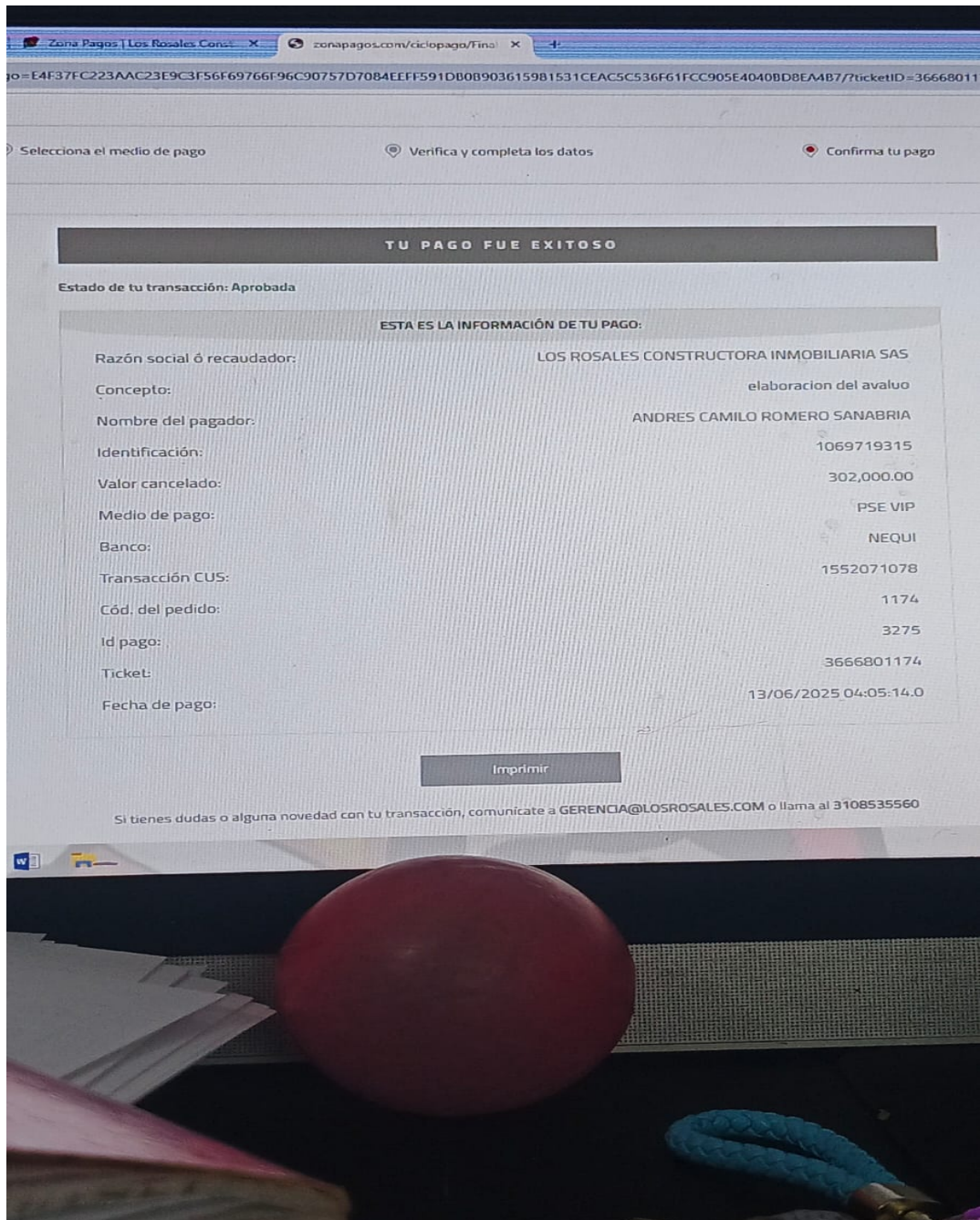
TURNO: 2024-30861

FECHA: 10-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SANDRA ELENA PORTACIO MORENO


REGISTRADORA SECCIONAL (E)







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 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

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



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>

