



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-53932042

| RESUMEN EJECUTIVO |   | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|---|------------------|---|
| CLIENTE           | FRANCY IDALID MORA CIFUENTES                  | FECHA VISITA     | 01/09/2025                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 53932042                                      | FECHA INFORME    | 04/09/2025                                      |
| DIRECCIÓN         | CALLE 17 BIS #12-106 CASA 1 BIFAMILIAR BONILL | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano Estrato 4                              | EDAD (AÑOS)      | 16  |
| BARRIO            | Piedra Grande                                 | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Fusagasugá                                    | OCUPANTE         | Propietario                                     |
| DEPARTAMENTO      | Cundinamarca                                  | TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                                   | USO ACTUAL       | Otro  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                               |                  |   |
| VALUADOR          | JONATHAN ROA ROBAYO                           |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 1018458776                                    |                  |   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |                       |       |            |
|------------------------------|---|-------------|-----------------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | LIZETH MORA CIFUENTES   |             |                       |       |            |
| NUM. ESCRITURA               | 1239 Escritura De Propiedad   | NOTARIA     | SEGUNDA DE FUSAGASUGA | FECHA | 30/04/2021 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Fusagasugá  | DEPTO       | Cundinamarca          |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 252900100000004770914900000126                                      |             |                       |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1018 DEL 02-04-2009 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA |             |                       |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Casa 1  |             |                       |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene  | MENSUALIDAD | 0                     | VRxM2 |            |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 51.06   |             |                       |       |            |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | N°   |
| 157-107059 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de estudio se localiza en el municipio de Fusagasugá, barrio Piedra Grande, con dirección en la calle 17 bis No. 12 – 106. Se trata de una vivienda de uso residencial que actualmente presenta una destinación mixta, dado que en el área originalmente destinada a garaje se ha habilitado una tienda. La edificación se desarrolla en dos niveles: en el primer piso cuenta con sala, comedor, cocina, estudio, baño social y zona de ropas; mientras que en el segundo piso dispone de tres habitaciones 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   | 1  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 1  | B. priv    | 1  |
| Cocina      | Integral | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 2  | Balcón     | 1  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | Normal  | Bueno. |
| Comedor     | Normal  | Bueno. |
| Cocina      | Normal  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpintería | Normal  | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora  | No |
| Porteria     | No | Tanque         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 195,285,028

VALOR ASEGURABLE \$ COP 195,285,028

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO  
Perito Actuante  
C.C: 1018458776

Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-02 19:57:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |                     | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b><br><b>Acuerdo 10 de 2023</b> |
|----------------------------|---------------------|---|
| Área de actividad          | Residencial.        |   |
| Uso principal              | Otro                |   |
| Tipo de proyecto           | Casa                |   |
| Total unidades de vivienda | 2                   |   |
| Garajes                    | No tiene <b>No.</b> |   |
| Tipo de Garaje             |                     |   |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS                  | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND   | VALOR     |
|----------------------------------|-----|-------|-----------------|-------|-----------|
| AREA CONSTRUIDA                  | M2  | 82.35 | AREA            | M2    | 69        |
| AREA PRIVADA                     | M2  | 82.35 | AVALUO          | PESOS | 126677000 |
| TOTAL                            |     |       | CATASTRAL 2025  |       |           |
| AREAS LIBRES                     | M2  | 13.27 |                 |       |           |
| AREAPRIVADA CON TRUDIA-ESCRITURA | M2  | 69.08 |                 |       |           |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 84    | AREA PRIVADA VALORADA | M2  | 69.08 |
| AREA LIBRE MEDIDA       | M2  | 10    | AREA LIBRE PRIVADA    | M2  | 13.27 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 17 BIS #12-106 CASA 1 BIFAMILIAR BONILL | Piedra Grande | Fusagasugá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1018, fecha: 02/04/2009, Notaría: NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA y ciudad: FUSAGASUGA.

SECTOR

|                   |             |  |  |                  |                    |
|-------------------|-------------|--|--|------------------|--------------------|
| Uso predominante  | Residencial |  |  | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media       |  |  |                  |                    |

|                   |                       |                   |                    |       |         |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-------|---------|
|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | Andenes            | SI    | Bueno   |
| Comercial         | Bueno                 | 0-100             | Sardineles         | SI    | Bueno   |
| Escolar           | Bueno                 | 0-100             | Vías Pavimentadas  | SI    | Regular |
| Asistencial       | Bueno                 | 0-100             | Transporte Público | Bueno |         |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |                    |       |         |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 100-200           |                    |       |         |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 100-200           |                    |       |         |

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
|                   | Sector | Predio |
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |   |   |                      |
|--------------------------|---|---|----------------------|
| Estado de construcción   | Usada   | Ajuste sismo resistente   | SI                   |
| Tipo                     | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones | Cubierta  | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción)  | 100   | Fachada   | pañete y pintura     |
| Estado de conservación   | Bueno   | Ancho Fachada   | 3-6 metros           |
| N° de Pisos              | 2   | Irregularidad Planta  | No                   |
| N° de Sótanos            | 0   | Irregularidad Altura  | No                   |
| Vida Útil                | 100   | Tipología Vivienda  | Casa Continua        |
| Vida Remanente           | 84  | Año de Construcción   | 2009                 |
| Estructura               | Tradicional   | Comentarios de estructura   |                      |
| Material de Construcción | Bloque  | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. |                      |
| Fecha de Remodelación    |   |   |                      |
| Daños previos            | NO  |   |                      |
| Ubicación                | Casa Medianera                                      |   |                      |

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       | Area Privada | 69.08 | M2  | \$2,538,796.00 | 89.81% | \$175,380,027.68 |
| Area Privada Libre |              | 13.27 | M2  | \$1,500,000.00 | 10.19% | \$19,905,000.00  |
| TOTALES            |              |       |   |                | 100%   | \$195,285,028    |
| Valor en letras    |              |       | Ciento noventa y cinco millones doscientos ochenta y cinco mil veintiocho Pesos Colombianos |                |        |                  |

TOTAL COMERCIAL \$195,285,028

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:                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

SALVEDADES

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma. Actualmente, tiene estantes tipo local, pero al retirarlos es el garaje de la casa, no hay adecuaciones especiales.

**Entorno:** El entorno presenta buenos equipamientos urbanos y no se evidencian impactos negativos en su área de influencia.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1018, Fecha escritura: 02/04/2009, Notaría escritura: NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ, Ciudad escritura: FUSAGASUGÁ, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del inmueble se encuentran en buen estado de conservación, pisos en cerámicas, muros enchapados y pintados, techos pintados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION      | # PISO | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|--------------|----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1            | Cjto El Nogal  | 2      | \$650,000,000 | 0.95 | \$617,500,000  | 1        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,460,159.36 | 3213075611 |
| 2            | Cjto El Caribe | 3      | \$420,000,000 | 0.95 | \$399,000,000  | 1        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,660,000.00 | 3204637034 |
| 3            | Camino Real    | 2      | \$209,000,000 | 0.95 | \$198,550,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,496,228.31 | 3009142755 |
| Del inmueble |                | 2      |               | .    | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 20   | 251             | 251          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,460,159.36 |
| 2 | 20   | 150             | 150          | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,660,000.00 |
| 3 | 15   | 79.54           | 79.54        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,496,228.31 |
|   | 16   |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,538,795.89 |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$106,503.85   |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 4.20%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,645,299.74 | TOTAL | \$182,737,305.86 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,432,292.04 | TOTAL | \$168,022,734.31 |
| VALOR TOTAL  | \$175,380,027.68 |                |       |                  |

Observaciones:

Nota: Todas las viviendas consideradas en la muestra se encuentran en propiedad horizontal, dentro de conjuntos residenciales que no cuentan con zonas comunes.

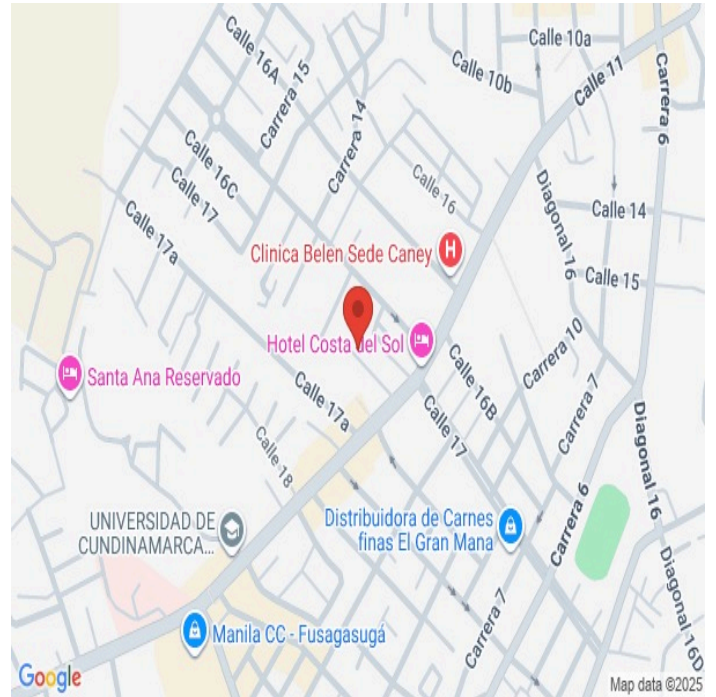
Enlaces:  
[3.-https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-camino-real-et-ii-fusagasuoa-2783548](https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ub-camino-real-et-ii-fusagasuoa-2783548)



CALLE 17 BIS #12-106 CASA 1 BIFAMILIAR BONILL | Piedra Grande | Fusagasugá | Cundinamarca

**Longitud:-74.367148**

**Longitud:**74° 22' 1.7328''



**piso 1**

Dimensions (m):

- Overall Width: 4.9
- Overall Depth: 7.9
- Patio: 1.8 x 2.7
- Estudio: 2.1 x 2.7
- Cocina: 1.3 x 3.0
- Baño: 0.1 x 0.1
- Sala: 3.7 x 7.9
- Garaje: 3.2 x 3.9

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



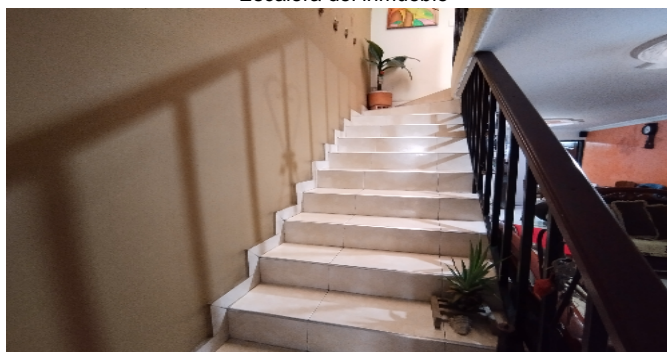
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio





## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1





## FOTOS: General

Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Garaje



## 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 prevaletientes 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-53932042





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

Certificado generado con el Pin No: 2507081346117292501

Nro Matricula: 157-107059

Pagina 1 TURNO: 2025-157-1-44603

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 04:32:36 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: 15-04-2009 RADICACIÓN: 2009-3711 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2009

CODIGO CATASTRAL: 252900100000004770914900000126 COD CATASTRAL ANT: 25290010000000477914900000126

NUPRE: BAF0002UNFE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1018 de fecha 02-04-2009 en NOTARIA 2 de FUSAGASUGA CASA 1 BIFAMILIAR BONILLA con area de 82.35M2 con coeficiente de 51.06% (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 157-67279.-----1.-) 13-02-2008 ESCRITURA 288 DEL 04-02-2008 NOTARIA 58 DE BOGOTA, COMPRAVENTA, DE: HERRERA BERBEO RAFAEL RICARDO; A: BONILLA ALIRIO.-----2.-) 09-10-1998 ESCRITURA 51 DEL 14-01-1997 DE LA NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, COMPRAVENTA DE: OTERO MENDEZ SERGIO ANTONIO A: HERRERA BERBEO RAFAEL RICARDO.-----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA MAYOR EXTENSION NUMERO 157-0065724.-----1.-) 10-06-1996 ESCRITURA 1078 DEL 07-05-1996 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA.- DIVISION MATERIAL DE: OTERO MENDEZ JUAN JAVIER, OTERO MENDEZ SERGIO ANTONIO.-----2.-) 10-05-1996 ESCRITURA 1078 DEL 07-05-1996 NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, DIVISION MATERIAL DE BIENES COMUNES DE: OTERO MENDEZ JUAN JAVIER, OTERO MENDEZ SERGIO ANTONIO. A: OTERO MENDEZ SERGIO ANTONIO.-----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA 157-0052513.-----1.-) 05-01-1996 ESCRITURA 3584 DEL 22-12-1995 NOTARIA DE FUSAGASUGA, COMPRA VENTA DE: MENDEZ DE OTERO ADALGIZA, A: OTERO MENDEZ JUAN JAVIER, OTERO MENDEZ SERGIO ANTONIO.-----2.-) 03-02-1994 RESOLUCION 223 DEL 01-02-1994 ALCALDIA DE FUSAGASUGA PERMISO PARA ENEJENAR DE: ALCALDIA MUNICIPAL A: MENDEZ DE OTERO ADALGIZA.-----3.-) 25-05-1993 ESCRITURA 1071 DEL 15-04-1993 NOTARIA DE FUSAGASUGA, REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE: ADALGIZA.-----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA 157-20904.-----1.-) 13-05-1987 ESCRITURA 2781 DEL 30-12-1986 NOTARIA DE FUSAGASUGA COMPRAVENTA DE: MENDEZ SUAREZ GERMAN A: MENDEZ DE OTERO ADALGIZA.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17 BIS #12-106 CASA 1 BIFAMILIAR BONILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 67279

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2009 Radicación: 2009-157-6-3711

Doc: ESCRITURA 1018 DEL 02-04-2009 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

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

Cons Reg PH





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507081346117292501**

**Nro Matrícula: 157-107059**

Pagina 2 TURNO: 2025-157-1-44603

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 04:32:36 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: BONILLA ALIRIO

CC# 11384455 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-04-2009 Radicación: 2009-157-6-3711

Doc: ESCRITURA 1018 DEL 02-04-2009 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$53,303,037

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA- NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE 2 A/OS A PARTIR DE LA FECHA DE LA ESCRITURA

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

DE: BONILLA ALIRIO

CC# 11384455

A: MORA CIFUENTES LIZETH

CC# 52097272 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-08-2009 Radicación: 2009-157-6-9180

Doc: ESCRITURA 2704 DEL 21-08-2009 NOTARIA 2 DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: S

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

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

DE: MORA CIFUENTES LIZETH

CC# 52097272 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-157-6-13048

Doc: ESCRITURA 3294 DEL 22-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$58,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORA CIFUENTES LIZETH

CC# 52097272

A: CRUZ CABALLERO DORA NELSY

CC# 52104135 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-05-2021 Radicación: 2021-157-6-5688

Doc: ESCRITURA 1239 DEL 30-04-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ CABALLERO DORA NELSY

CC# 52104135

A: MORA CIFUENTES LIZETH

CC# 52097272 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-02-2025 Radicación: 2025-157-6-1016

Doc: CERTIFICADO 004+6 DEL 27-01-2025 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON ESCRITURA PUBLICA 0082 DEL 22 DE ENERO DEL 2025 NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507081346117292501**

**Nro Matrícula: 157-107059**

Pagina 3 TURNO: 2025-157-1-44603

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 04:32:36 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: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA-COLOMBIA**

**NIT# 8600030201**

**A: MORA CIFUENTES LIZETH**

**CC# 52097272**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-157-3-2022

Fecha: 19-02-2022

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR EL G.C. DE FUSAGASUGA, RES. 0099 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: 2025-157-1-44603**

**FECHA: 08-07-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**CARLOS JULIO GUERRERO CORTES**

**REGISTRADOR SECCIONAL**





PIN de Validación: b01b0acc



## **Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

### **Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

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

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

#### **Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### **Categoría 2 Inmuebles Rurales**

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### **Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b01b0acc



#### 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: b01b0acc



### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b01b0acc



### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776.**

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b01b0acc**



PIN de Validación: b01b0acc



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 tres (03) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





**Pago con QR**

**OPERACIÓN EXITOSA**

Fecha de pago

**15 agosto 2025**

Comercio

**LOS ROSALES CONST IN**

Importe

**\$470.000,00**

---

Forma de pago

**CUENTA DE AHORROS**

Número de cuenta

**•8865**

---

Concepto

**Pago en comercio**

Tipo de operación

**Pago con QR**

Número comprobante

**19293877169109808883969047716246076**

Comisión

**\$0,00 más IVA**

GMF


**Exento**



ARCHIVO: LRCAJA-53932042  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | LRCAJA-53932042     |
|   | Hash documento: | 2f6e2c5426          |
|   | Fecha creación: | 2025-09-04 14:16:16 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|   |  |
|---|--|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>JONATHAN ROA ROBAYO</b><br>Documento: 1018458776<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 641465                                     |  |
| <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 190.66.210.33   2025-09-02 19:57:00 |  |



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>

