



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-53932042

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE			FRANCY IDALID MORA CIFUENTES 53932042	
DIRECCIÓN			CALLE 17 BIS #12-106 CASA 1 BIFAMILIAR BONILL	
SECTOR BARRIO CIUDAD			Urbano Estrato 4 Piedra Grande Fusagasugá	
DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO			Cundinamarca Modelo 8-14 valor comercial	
VALUADOR IDENTIFICACIÓN			JONATHAN ROA ROBAYO 1018458776	

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LIZETH MORA CIFUENTES			
NUM. ESCRITURA	1239 Escritura	#NOTARIA	NOTARIA SEGUNDA DE FUSAGASUGA	FECHA 30/04/2021
CIUDAD ESCRITURA	Fusagasugá		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25290010000004770914900000126			
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.

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	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Otro
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 10 de 2023

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	82.35
AREA PRIVADA	M2	82.35
TOTAL		
AREAS LIBRES	M2	13.27
AREAPRIVADACON TRUDIA-ESCRITURA	M2	69.08

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	69
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	126677000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	69.08
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
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páAete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

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	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):**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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto 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 TAMAÑO	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 MINIMO	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.cienciudades.com/Inmueble/casa-en-venta-en-ub-camino-real-et-ii-fusagasuga-2783548>

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

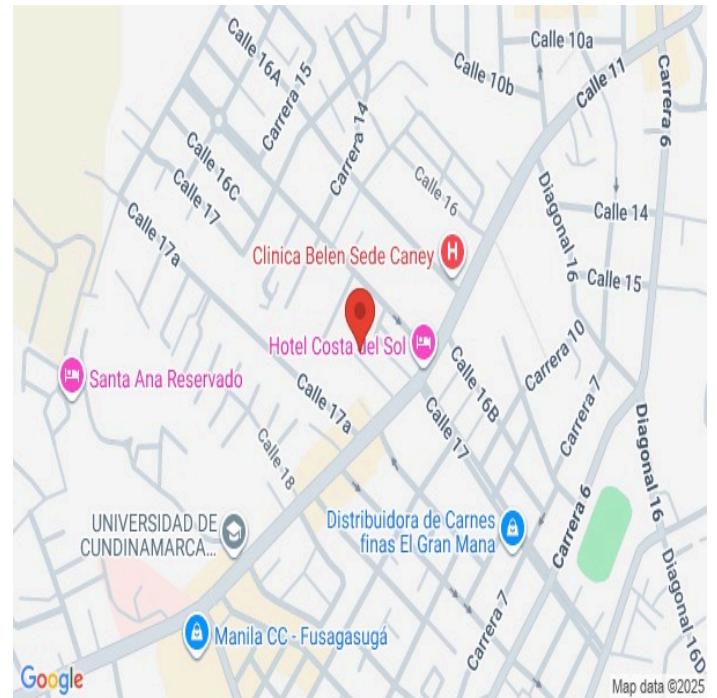
Latitud: 4.336545

Longitud:-74.367148

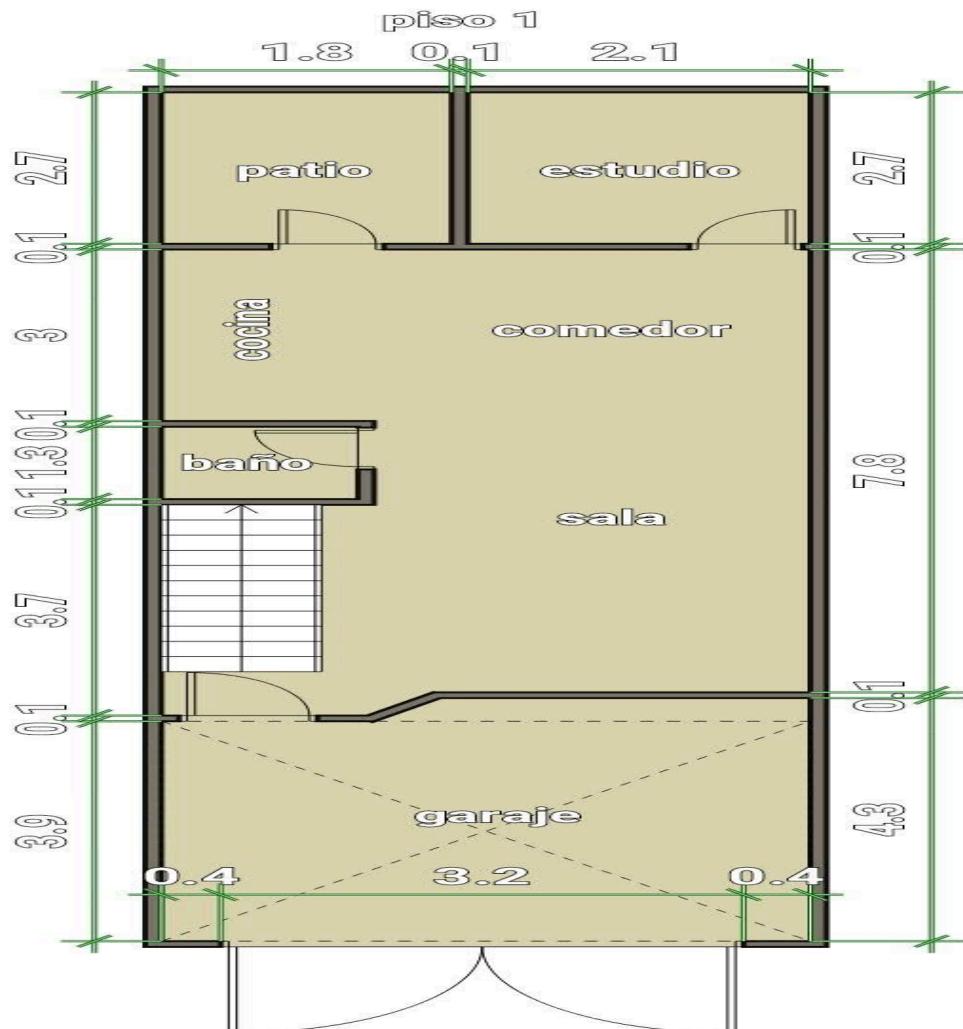
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 20' 11.562''

Longitud:74° 22' 1.7328''

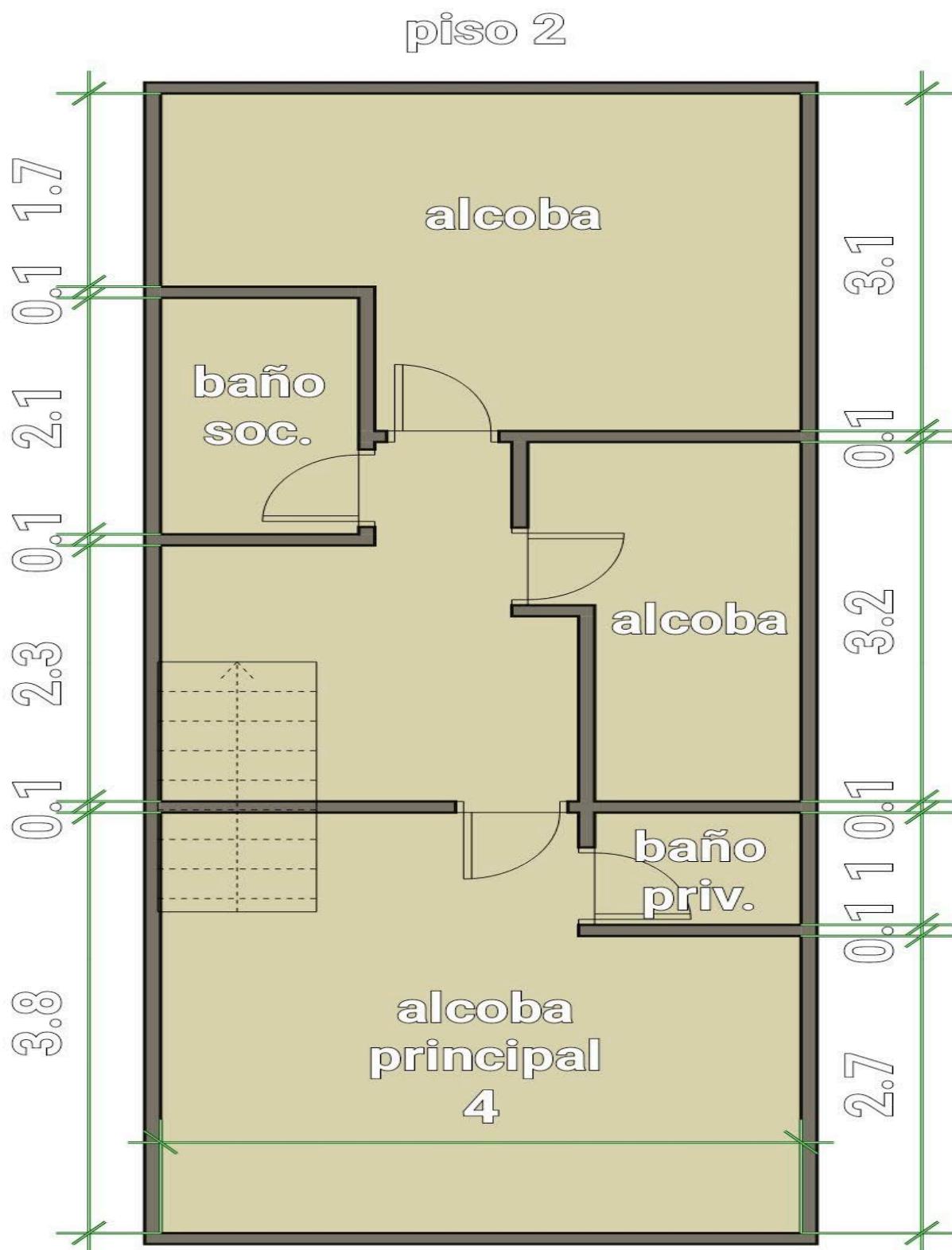


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



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



Centro de Estar



Habitación 3



Centro de Estar



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 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-53932042



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

Certificado generado con el Pin No: 2507081346117292501

Nro Matrícula: 157-107059

Página 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 RADICACION: 2009-3711 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2009

CODIGO CATASTRAL: 2529001000000477914900000126 COD CATASTRAL ANT: 2529001000000477914900000126

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, COMPROVENTA, DE: HERRERA BERBEO RAFAEL RICARDO; A: BONILLA ALIRIO.-----2.-) 09-10-1998 ESCRITURA 51 DEL 14-01-1997 DE LA NOTARIA 1 DE FUSAGASUGA, COMPROVENTA 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, COMPRO 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 COPROPRIEDAD DE: ADALGIZA.-----TAMBIEN ADQUIRIO ASI: MATRICULA 157-20904.-----1.-) 13-05-1987 ESCRITURA 2781 DEL 30-12-1986 NOTARIA DE FUSAGASUGA COMPROVENTA 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

Conc Reg 2⁺



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

Certificado generado con el Pin No: 2507081346117292501

Nro Matrícula: 157-107059

Página 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: \$

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

Página 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



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 evaluador 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 Semicuentes y Animales

Alcance

- Semicuentes, 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

Perito actuante: JONATHAN ROA ROBAYO Documento: 1018458776 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 641465	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com Celular: 3059136403 Nivel de seguridad: Validado por código Óptico enviado por correo y MSM IP registrada de: 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>

